

Commune de

Neuilly-en-Vexin

Département du Val d'Oise

Plan local d'urbanisme

Rapport de présentation



PLU approuvé par délibération du Conseil municipal du 18/04/2019

Mairie de Neuilly-en-Vexin

2 place de l'Église
95640 Neuilly-en-Vexin
Tel : 01 30 39 73 08

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| SOMMAIRE | 2 |
| INTRODUCTION | 4 |
| 1. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL..... | 7 |
| 1.1. La Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français (PNRVF) | 7 |
| 1.2. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) | 9 |
| 1.3. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) | 11 |
| 1.4. Le Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Énergie (SRCAE)..... | 13 |
| 1.5. Le Plan de Protection de l’Atmosphère (PPA)..... | 13 |
| 1.6. Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCET)..... | 13 |
| 1.7. Le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie (SDAGE) 14 | |
| 1.8. Le Plan de Déplacements Urbains d’Île-de-France (PDUIF)..... | 14 |
| 1.9. La Communauté de Communes Vexin Centre (CCVC)..... | 15 |
| 2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN | 16 |
| 2.1. Analyse paysagère | 16 |
| 2.2. Analyse environnementale | 16 |
| 2.3. Morphologie urbaine | 45 |
| 3. LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL..... | 60 |
| 3.1. Démographie communale | 60 |
| 3.2. Parc de logements | 67 |
| 3.3. Population active et inactive | 73 |
| 3.4. Emplois et entreprises | 76 |
| 3.5. Équipements et service | 79 |
| 3.6. Mobilité et déplacement | 84 |
| Enjeux issus du diagnostic territorial | 90 |
| 4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS..... | 92 |
| 4.1. Justifications des choix retenus pour établir le PADD | 92 |
| 4.2. Justifications de la délimitation des zones, des règles et des orientations d’aménagement et de programmation | 104 |
| 4.3. Évaluation des incidences du PLU sur l’environnement..... | 136 |
| 4.4. L’évaluation du Plan Local d’Urbanisme..... | 150 |

INTRODUCTION

Un plan local d'urbanisme est la rencontre d'un territoire et d'un projet. Le PLU fixe les grandes orientations du développement de la commune pour les prochaines années. L'élaboration d'un plan local d'urbanisme et son contenu sont régis par la loi.

Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables de la commune, des orientations d'aménagement et de programmation, relatives à des quartiers ou à des secteurs, et un règlement écrit et graphique. Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes.

Les pièces constitutives du plu

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités (article L-151-4).

Le projet d'aménagement et de développement durables

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

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

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. (Article L-151-5)

Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 (article L-151-6).

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. (Article L-151-7)

Le règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 (article L-151-8).

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

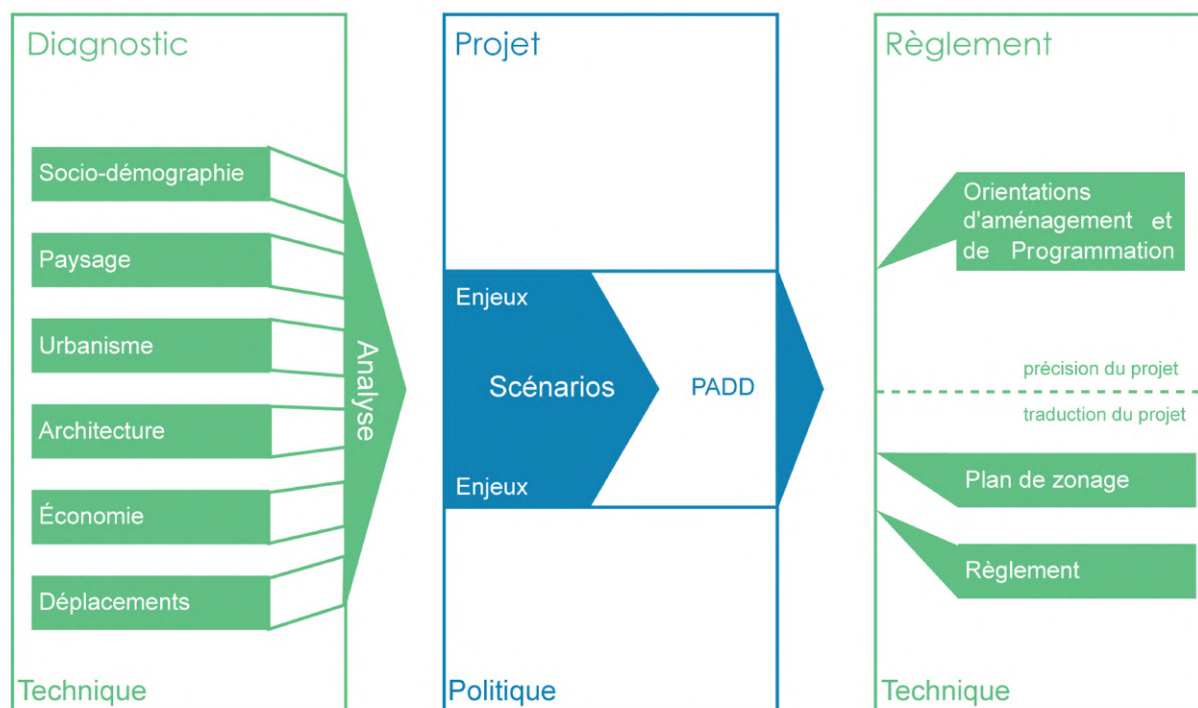
Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées (article L-151-9).

Le rapport de présentation

Le Plan local d'urbanisme est l'aboutissement d'une démarche de projet.

Cette démarche est élaborée de façon itérative en trois grandes phases :

- la phase diagnostic, qui permet la mise en évidence des enjeux du territoire communal, basée sur une connaissance fine du territoire communal,
- la phase élaboration du projet communal, au cœur de la démarche,
- la phase élaboration des outils réglementaires, comme outils de mise en œuvre du projet communal.



Les étapes de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme

1. Le diagnostic communal

La première partie du rapport présente le diagnostic établi sur le territoire communal. Ce diagnostic permet d'avoir une connaissance fine de la commune dans ses composantes, paysagères, urbaines et environnementales ainsi que de sa socio-démographie. Il permet de mettre en évidence les atouts et les dysfonctionnements pour chacun des thèmes et d'identifier les enjeux du plan local d'urbanisme.

C'est sur la base de ce diagnostic que les élus ont élaboré le projet communal.

2. La justification du projet

La seconde partie du rapport de présentation permet de faire le lien entre le diagnostic établi sur le territoire communal, les orientations du projet d'aménagement et de développement durables de la commune, la précision de ces orientations dans les orientations d'aménagement et leur traduction dans le plan de zonage et dans le règlement.

1. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

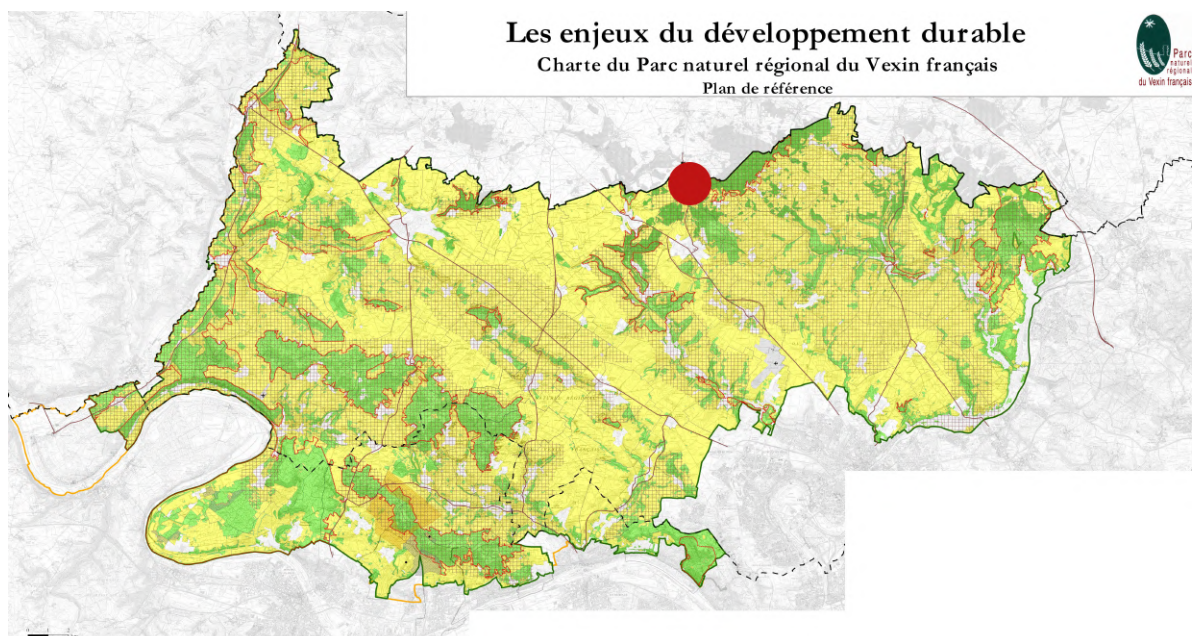
Le PLU de la commune de Neuilly-en-Vexin est imbriqué dans une hiérarchie complexe de documents d'aménagement et de gestion à des échelles plus larges, qu'on appelle documents supra-communaux. Ces documents s'imposent au PLU, c'est-à-dire qu'il doit respecter leurs orientations et prescriptions.

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie des documents d'urbanisme, plans et programmes ainsi qu'un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La commune de Neuilly-en-Vexin n'est pas couverte par un SCoT. Conformément à l'article L.131-1 du code de l'urbanisme, le PLU de Neuilly-en-Vexin doit être compatible la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie et le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France. Conformément à l'article L. 131-2 du code de l'urbanisme, le PLU de Neuilly-en-Vexin doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Île-de-France et le Plan Climat-Énergie.

1.1. La Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français (PNRVF)

La commune de Neuilly-en-Vexin fait partie du Parc Naturel Régional (PNR) du Vexin Français qui a été créé en 1995 et regroupe 99 communes du Val-d'Oise et des Yvelines. Le territoire du PNR s'étend sur 71 000 hectares et compte près de 100 000 habitants. Étant commune adhérente, le PLU de Neuilly-en-Vexin doit être compatible avec la Charte du PNR, adoptée le 30 juillet 2008, qui fixe des objectifs d'aménagement jusqu'en 2019. La Charte s'articule autour de trois axes majeurs :

- > Maîtriser l'espace et conforter ses patrimoines ;
- > Promouvoir un développement agricole, touristique et économique durable, moteur d'une vie locale de qualité ;
- > Mettre l'Homme au cœur d'un projet territorial innovant et exemplaire



Localisation de la commune Neuilly-en-Vexin dans le territoire du PNR du Vexin français

La Charte du PNR Vexin français est traduite sur un plan de référence (ci-dessous). Ce dernier définit pour la commune de Neuilly-en-Vexin :

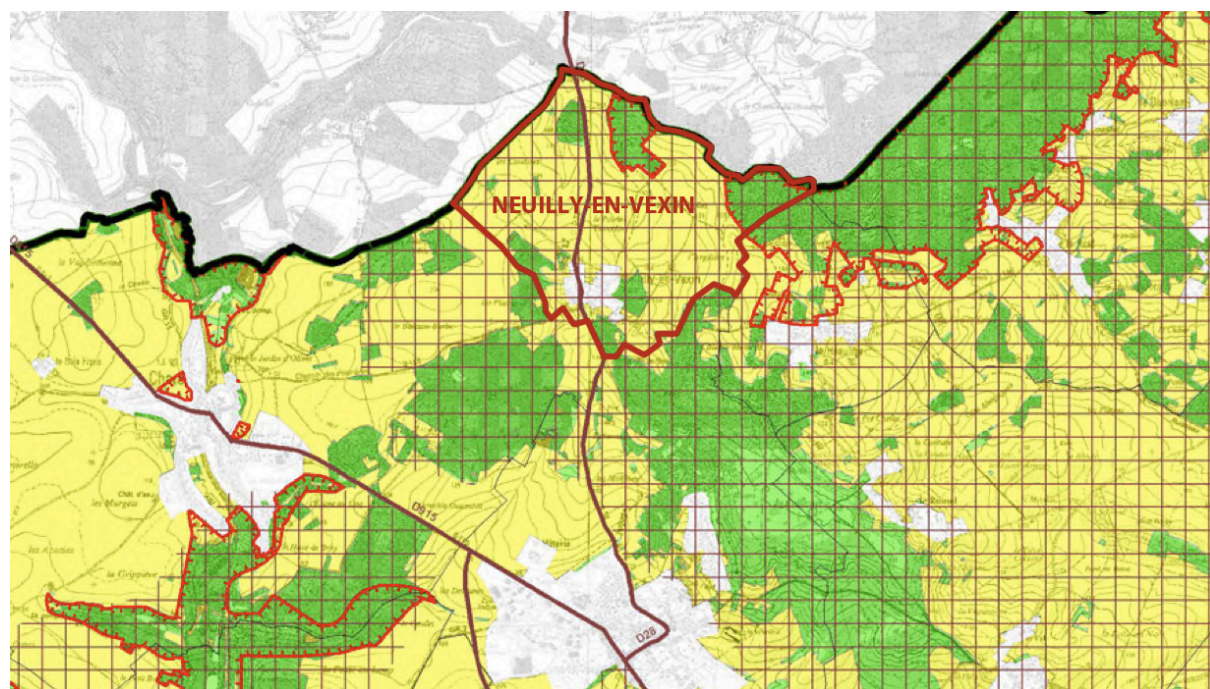
- l'ensemble du territoire communal comme « zone d'intérêt paysager prioritaire » ;
- les espaces agricoles ou naturels à préserver (jaune) ainsi que les bois à conserver (vert) ;
- une limite d'urbanisation (blanc)
- deux bois, cerclés de rouge, sont en outre repérés en « site d'intérêt écologique prioritaire ou important » ;
- une connexion biologique à maintenir ou à rétablir dans sa limite sud
- une présence attestée de chouette chevêche.

Conformément à la Charte du PNR du Vexin français, le PLU devra :

- protéger les terres agricoles et les espaces naturels, en les maintenant en zones non-urbanisées dans un souci de renforcement des maillages écologiques (trames vertes et bleues) ;
- référencer et assurer la protection des éléments du patrimoine naturel, paysager, culturel et historique ; prévoir un développement urbain limité au sein du tissu bâti existant, en préservant et améliorant la qualité des entrées de bourg et des espaces périphériques de transition (vergers, prairies et jardins formant une « ceinture verte » autour du village) ;
- se conformer à la limite d'urbanisation.

L'ensemble de ces objectifs sont mis en œuvre dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et traduit dans les outils règlementaires du PLU.

Extrait de la Charte du PNRVF – Zoom sur la commune de Neuilly-en-Vexin



| | |
|--|---|
| zone à vocation agricole ou naturelle | aérodrome |
| bois ou forêt | centre d'enfouissement technique |
| limite de l'urbanisation | Limites administratives |
| zone d'intérêt paysager prioritaire | régionale et départementale |
| site d'intérêt écologique prioritaire ou important (voir plan "Enjeux du patrimoine naturel" pour délimitation précise) | communale |
| zone de carrière autorisée ou en cours d'instruction | périmètre de révision du Parc naturel régional |
| zone spéciale liée aux calcaires cimentiers | périmètre d'approbation du Parc naturel régional suite aux délibérations locales |

1.2. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

Le SDRIF de 2013

Le SDRIF a été approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013. Les documents d'urbanisme doivent être en conformité avec les orientations du SDRIF.

Le SDRIF expose trois objectifs majeurs :

- > Favoriser l'égalité en veillant à la cohésion sociale et territoriale ;
- > Anticiper les mutations ou crises majeures (changement climatique, renchérissement des énergies) ;
- > Développer le dynamisme de la région et maintenir son rayonnement mondial.

Le SDRIF développe 5 objectifs fondamentaux :

- > Offrir un logement à tous les franciliens en construisant 60 000 logements par an pendant 25 ans et viser une répartition plus équilibrée et efficace des logements sociaux ;
- > Doter la métropole d'équipements et de services de qualité ;
- > Valoriser les ressources naturelles et l'environnement ;
- > Stimuler l'emploi et l'activité économique ;
- > Promouvoir une nouvelle politique des transports avec une réelle priorité aux transports en commun.

Le SDRIF 2013 renforce les préoccupations de **développement durable**. Plus qu'une protection, il recherche une valorisation et une mise en relation des espaces ouverts, forestiers, naturels et agricoles : renforcement du maillage de corridors écologiques, (trames vertes et bleues), développement de la biodiversité ordinaire et urbaine, réduction des effets de coupures des axes de transport, valorisation touristique des milieux naturels...

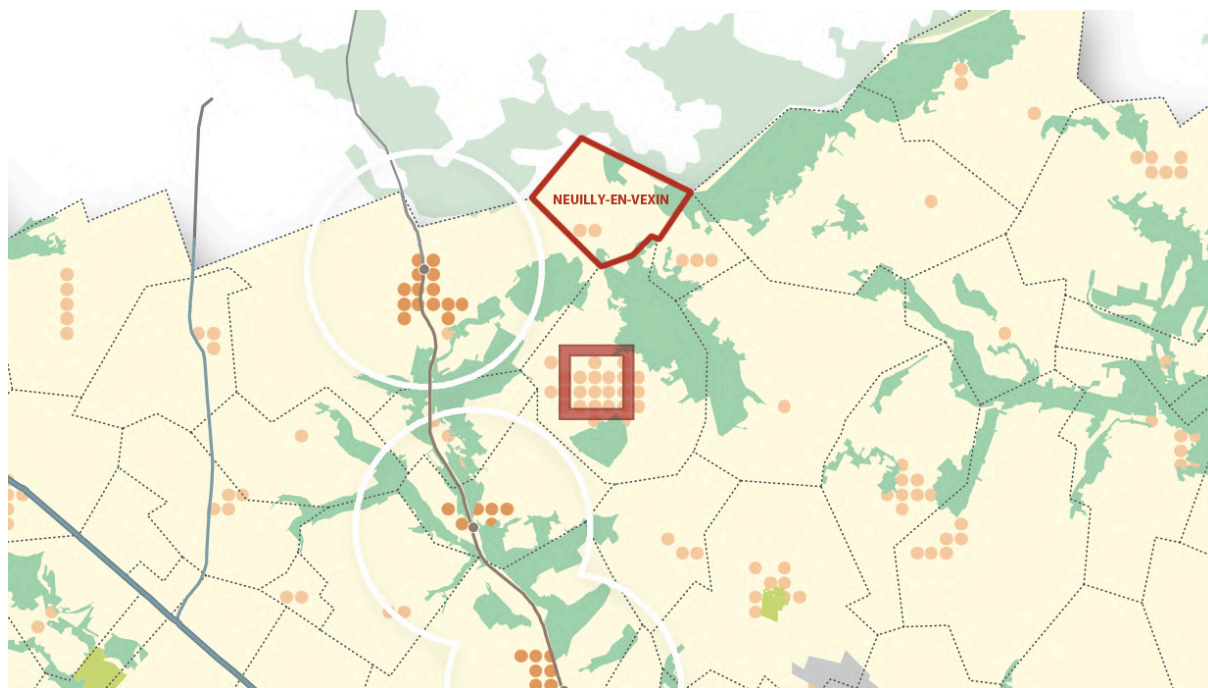
Sur la cartographie du SDRIF, le territoire communal est repéré :

- comme « bourg village et hameau » et « espace urbanisé à optimiser » pour le bourg ;
- comme « espace agricole à préserver et valoriser » pour le plateau agricole ;
- comme « espace boisé à préserver et valoriser » pour les boisements repérés comme massifs boisés de plus de 100 hectares.

À ce titre, le PLU doit respecter pour l'horizon 2030 :




- la préservation des terres agricoles et la limitation de l'extension urbaine à maximum +5% de la tâche urbaine actuelle ;
- un objectif minimal de +10% de densité humaine dans le bourg (la densité humaine étant l'addition de la population et des emplois, divisée par la surface de la tâche urbaine) ;
- un objectif minimal de + 10% de densité des espaces d'habitat (soit le nombre de logements divisé par la superficie de la tâche urbaine) ;
- des secteurs d'extension au moins aussi dense que le bourg existant ;
- la protection des massifs boisés, notamment par des Espaces Boisés Classés (EBC), ainsi que de leurs lisières (bande d'inconstructibilité de 50 mètres).

Cartographie du SDRIF 2013, zoom sur Neuilly-en-Vexin





Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares



Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser



Les fronts urbains d'intérêt régional



Les espaces agricoles



Les espaces boisés et les espaces naturels



Les espaces verts et les espaces de loisirs



Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer



Les continuités

Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A).

1.3. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est un document-cadre élaboré conjointement par la Région et l'État, en association avec le comité régional « Trames verte et bleue » (TVB) tel que défini aux articles L.371-1 à L.371-3 du Code de l'Environnement. Créé par la loi du 12 juillet 2010, le SRCE prend en compte les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques mentionnées à l'article L371-2 du Code de l'Environnement ainsi que les éléments pertinents des SDAGE. Le SRCE de l'Île-de-France a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de région et du préfet de Paris le 21 octobre 2013.

Le SRCE, fondé en particulier sur les connaissances scientifiques disponibles, l'inventaire national du patrimoine naturel et les inventaires locaux et régionaux mentionnés à l'article L. 441-5 du Code de l'Environnement, des avis d'experts et du Conseil Scientifique Régional du patrimoine naturel, comprend notamment, outre un résumé non technique :

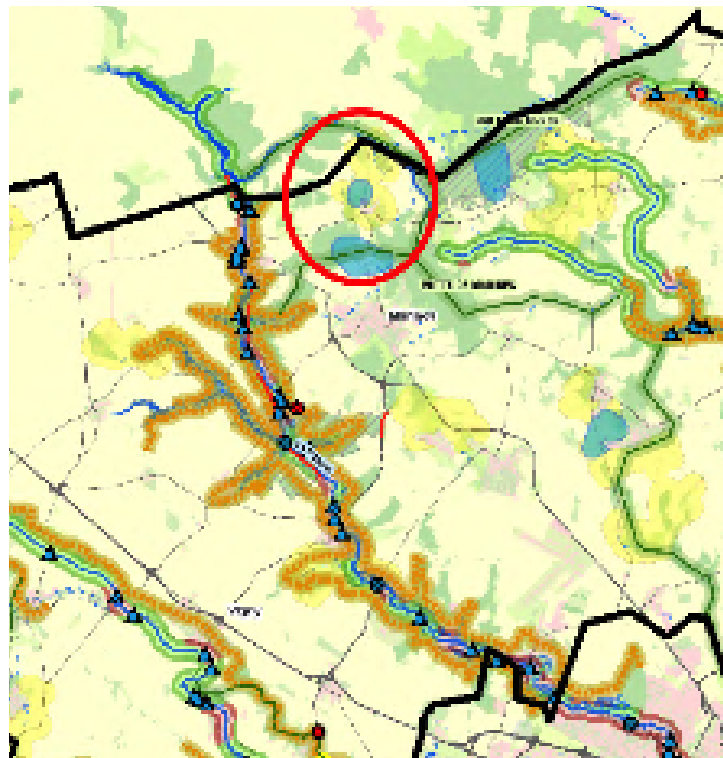
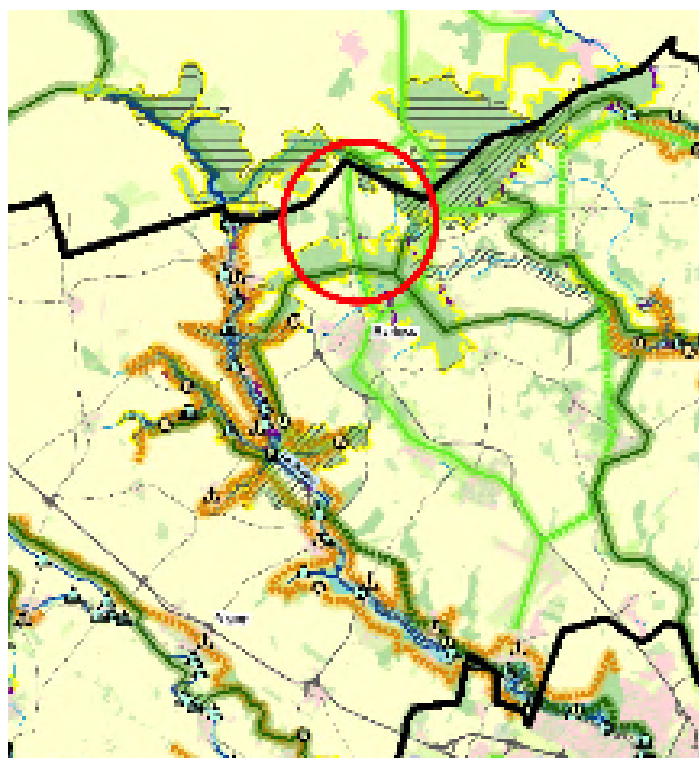
- une présentation et une analyse des enjeux régionaux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ;
- un volet identifiant les espaces naturels, les corridors écologiques, ainsi que les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux ou zones humides mentionnés respectivement aux 1° et 2° du II et aux 2° et 3° du III de l'article L.371-1 du Code de l'Environnement ;
- une cartographie comportant la trame verte et la trame bleue mentionnées à l'article L.371-1 du Code de l'Environnement ;
- les mesures contractuelles permettant, de façon privilégiée, d'assurer la préservation et en tant que de besoin, la remise en bon état de la fonctionnalité des continuités écologiques ;
- les mesures prévues pour accompagner la mise en œuvre des continuités écologiques pour les communes concernées par le projet du schéma.

Le PLU doit prendre en compte le SRCE. L'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que les PLU déterminent notamment les conditions permettant la préservation des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Sur la commune de Neuilly-en-Vexin, le SRCE repère (cartes ci-contre) :

- les boisements à l'est et au nord-est comme « réservoirs de biodiversité à préserver », en lien avec les espaces d'intérêt écologique de l'Oise.
- les autres boisements, au sud du territoire, forment un « corridor fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité », d'orientation générale est / ouest. Ce corridor est à préserver.
- un « corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes » traverse la commune du nord au sud.
- en ce qui concerne la trame bleue, un seul petit corridor est repéré comme « cours d'eau intermittent fonctionnel à préserver et/ou restaurer », à l'est de la commune (Ruisseau d'Arnoye). Un secteur de « concentration de mares et mouillères » est également à préserver.
- les espaces agricoles autour du bourg sont enfin repérés en « mosaïque agricole d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques » (prairies).

Carte du SRCE, zoom sur la commune de Neuilly-en-Vexin



| CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE LÉGENDE | |
|---|---|
| <p>CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</p> <p>Réservoirs de biodiversité</p> <p>▨ Réservoirs de biodiversité</p> <p>Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France</p> <p>▨ Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France</p> <p>Corridors de la sous-trame arborée</p> <p>▬ Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité</p> <p>▬ Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité</p> <p>▬ Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité</p> <p>Corridors de la sous-trame herbacée</p> <p>▬ Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes</p> <p>▬ Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes</p> <p>▬ Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite</p> <p>Corridors et continuum de la sous-trame bleue</p> <p>▬ Cours d'eau et canaux fonctionnels</p> <p>▬ Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite</p> <p>▬ Cours d'eau intermittents fonctionnels</p> <p>▬ Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite</p> <p>▬ Corridors et continuum de la sous-trame bleue</p> | <p>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS</p> <p>Obstacles des corridors arborés</p> <p>▲ Infrastructures fractionnantes</p> <p>Obstacles des corridors calcaires</p> <p>▲ Coupures urbaines</p> <p>Obstacles de la sous-trame bleue</p> <p>▲ Obstacles à l'écoulement (ROE v3)</p> <p>Point de fragilité des corridors arborés</p> <p>Ⓜ Routes présentant des risques de collisions avec la faune</p> <p>Ⓜ Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire</p> <p>Ⓜ Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation</p> <p>Ⓜ Passages prolongés en cultures</p> <p>Ⓜ Clôtures difficilement franchissables</p> <p>Points de fragilité des corridors calcaires</p> <p>Ⓜ Coupures boisées</p> <p>Ⓜ Coupures agricoles</p> <p>Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue</p> <p>Ⓜ Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</p> <p>Ⓜ Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</p> |

| CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE LÉGENDE | |
|---|---|
| <p>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</p> <p>Principaux corridors à préserver</p> <p>▬ Corridors de la sous-trame arborée</p> <p>▬ Corridors de la sous-trame herbacée</p> <p>▬ Corridors alluviaux</p> <p>▬ Fleuves et rivières</p> <p>▬ Canaux</p> <p>Principaux corridors à restaurer ou conforter</p> <p>▬ Corridors de la sous-trame arborée</p> <p>▬ Corridors des milieux calcaires</p> <p>▬ Corridors alluviaux en contexte urbain</p> <p>▬ Fleuves et rivières</p> <p>▬ Canaux</p> <p>Réseau hydrographique</p> <p>▬ Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer</p> <p>▬ Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer</p> <p>Connexions multitrames</p> <p>Ⓜ Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux</p> <p>Ⓜ Autres connexions multitrames</p> | <p>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</p> <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</p> <p>▬ Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes</p> <p>▲ Principaux obstacles</p> <p>Ⓜ Points de fragilité des corridors arborés</p> <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</p> <p>▬ Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture</p> <p>▲ Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)</p> <p>▲ Obstacles sur les cours d'eau</p> <p>Ⓜ Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</p> <p>Ⓜ Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</p> |
| <p>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</p> <p>▨ Réservoirs de biodiversité</p> <p>▨ Milieux humides</p> | <p>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</p> <p>▨ Secteurs de concentration de mares et mouillères</p> <p>▨ Mosaïques agricoles</p> <p>▨ Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés</p> |

| OCCUPATION DU SOL | |
|---|---|
| <p>▨ Boisements</p> <p>▨ Formations herbacées</p> <p>▨ Cultures</p> <p>▨ Plans d'eau et bassins</p> <p>▨ Carrières, ISD et terrains nus</p> <p>▨ Tissu urbain</p> <p>▨ Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares</p> <p>▨ Lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares</p> <p>▨ Limites régionales</p> <p>▨ Limites départementales</p> | <p>Infrastructures de transport</p> <p>▬ Infrastructures routières majeures</p> <p>▬ Infrastructures ferroviaires majeures</p> <p>▬ Infrastructures routières importantes</p> <p>▬ Infrastructures ferroviaires importantes</p> <p>▬ Infrastructures routières de 2e ordre</p> <p>▬ Infrastructures ferroviaires de 2e ordre</p> |

1.4. Le Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Énergie (SRCAE)

Le Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Énergie d’Île-de-France (SRCAE), approuvé par le Conseil Régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le préfet de région le 14 décembre 2012, fixe les objectifs en matière de réduction des consommations d’énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d’amélioration de la qualité de l’air, de développement des énergies renouvelables et d’adaptation aux effets du changement climatique :

- le renforcement de l’efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d’augmentation de 40 % du nombre d’équivalent logements raccordés d’ici 2020 ;
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d’azote).

1.5. Le Plan de Protection de l’Atmosphère (PPA)

Le Plan de Protection de l’Atmosphère (PPA), approuvé le 25 mars 2013, fixe les mesures pour améliorer la qualité de l’air à l’échelle régionale, en agissant sur tous les secteurs responsables des émissions polluantes :

- Obliger les principaux pôles générateurs de trafic à réaliser un Plan de Déplacements d’Établissement ;
- Imposer des valeurs limites d’émission pour toutes les chaufferies collectives ;
- Limiter les émissions de particules dues aux équipements individuels de combustion du bois ;
- Gérer des dérogations relatives à l’interdiction du brûlage à l’air libre des déchets verts ;
- Réduire les émissions de particules dues aux groupes électrogènes ;
- Améliorer la connaissance et la mesure des émissions industrielles ;
- Interdire les épandages par pulvérisation en fonction de l’intensité du vent ;
- Définir les attendus relatifs à la qualité de l’air à retrouver dans les documents d’urbanisme ;
- Définir les attendus relatifs à la qualité de l’air à retrouver dans les études d’impact ;
- Limiter l’utilisation des moteurs auxiliaires de puissance des avions dans les aéroports parisiens ;
- Diminuer les émissions en cas de pointe de pollution ;
- Promouvoir une politique des transports respectueuse de la qualité de l’air ;
- Mettre en œuvre des mesures permettant d’accroître de 10% la réduction des émissions liées au trafic routier dans le cœur dense de l’agglomération ;
- Sensibiliser les publics ;
- Réduire les émissions des plates-formes aéroportuaires ;
- Réduire les émissions de particules dues aux chantiers.

1.6. Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCET)

Le Parc Naturel Régional du Vexin Français s’est engagé à travers sa Charte à réaliser un Plan Climat-Énergie Territorial (PCET). Un PCET vise à la mise en place d’une politique globale de réduction de gaz à effet de serre, de réduction de la dépendance énergétique et de limitation de la vulnérabilité climatique. Il comporte généralement :

- un état des lieux sur les principales sources de CO2 ;
- des éléments de prospective : projection sur le devenir du territoire en matière d’émission de CO2, de climat et d’énergie ;
- un plan d’actions sous forme d’objectifs quantifiés dans le temps ;
- un volet atténuation et un volet adaptation ;
- la mise en place d’une méthodologie de suivi et d’évaluation.

Le PNR du Vexin Français est en cours de réalisation du PCET. Un Bilan Carbone du territoire a été établi : diagnostic territorial, ce dernier permet d'évaluer les émissions de gaz à effet de serre, ainsi que les principales sources émettrices.

La mise en place d'un programme d'une cinquantaine d'actions à mettre en œuvre est en cours ; ces actions sont regroupées en 6 axes de 18 orientations :

- Axe 1 : « Urbanisme »
- Axe 2 : « Aménagement et patrimoine bâti »
- Axe 3 : « Énergies renouvelables »
- Axe 4 : « Agriculture et Alimentation »
- Axe 5 : « Activités économiques et consommation »
- Axe 6 : « Mobilité ».

1.7. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie (SDAGE)

La commune est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE), adopté en octobre 2009. Le SDAGE définit les grandes orientations et dispositions de protection, de gestion et de mise en valeur des eaux souterraines, des cours d'eau, des vallées et milieux humides associés, sur l'ensemble du bassin hydrologique de la Seine et des fleuves normands. Les différents documents du PLU doivent intégrer et respecter les orientations du SDAGE. Applicables de 2010 à 2015, ces dernières visent à assurer la qualité et la quantité de la ressource en eau, que se soient pour les eaux de surface ou pour les masses d'eau souterraine. Les milieux humides sensibles sont également à préserver, pour leur rôle d'habitat, de maintien de la biodiversité, et de réalimentation des nappes phréatiques (ruissellement des eaux de pluies, stockage et filtration par les milieux humides,...).

La commune de Neuilly-en-Vexin n'est pas couverte par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), déclinaison locale du SDAGE.

1.8. Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France a été approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional. Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements des personnes, le transport des marchandises, la circulation et le stationnement.

Il porte les 9 défis majeurs suivants :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau
- Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en place du PDUIF
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

1.9. La Communauté de Communes Vexin Centre (CCVC)

La commune fait partie de la Communauté de Communes Vexin Centre (CCVC). Créée en janvier 2013 (par arrêté préfectoral du 26 décembre 2012), la CCVC est le regroupement de trois Communautés de Communes : CC du Plateau du Vexin, CC des 3 vallées du Vexin, et CC du Val de Viosne. La CCVC compte environ 24 995 habitants répartis dans 34 communes. Seules les communes de Marines et de Chars dépassent le seuil urbain des 2000 habitants. La CCVC permet une gestion des problématiques territoriales à une échelle plus large. Elle possède les compétences suivantes :

Compétences obligatoires

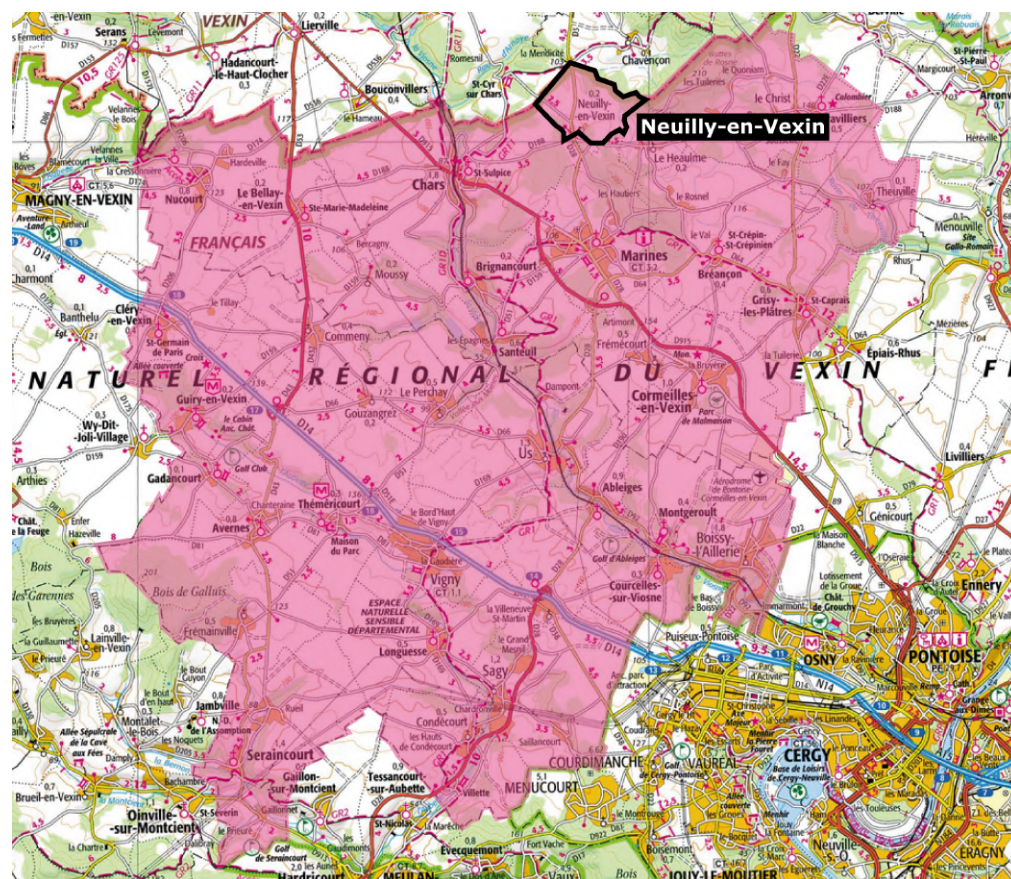
- Aménagement du territoire - Transport : politique foncière, connexion internet, transport à la demande, Instruction des Permis de Construire ;
- Petite enfance - enfance - Adolescents : Relais Assistantes Maternelles, halte garderie, Centre de Loisirs sans Hébergement
- Développement économique
- Actions sociales : personnes âgées, maintien à domicile, prévention jeunesse, sécurité, délinquance, vie associative et sportive
- Voirie - Chemins
- Communication
- Tourisme, culture, animation et loisirs : soutien aux foyers ruraux, aux associations
- Finances et budget

Compétences optionnelles

- SMIRTOM (syndicat de gestion des déchets).

La CCVC ne s'est pas encore dotée d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Neuilly-en-Vexin dans la communauté de communes Vexin Centre



Synthèse du cadre supra-communal

→ Le PLU de la commune de Neuilly-en-Vexin est imbriqué dans la hiérarchie de documents de supra-communaux à des échelles plus large :

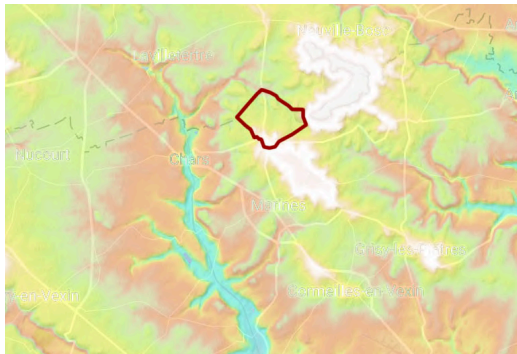
- Le PLU de Neuilly-en-Vexin doit être compatible avec la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie et le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France

- Le PLU de Neuilly-en-Vexin doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Île-de-France et le Plan Climat-Énergie.

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

2.1. Analyse paysagère

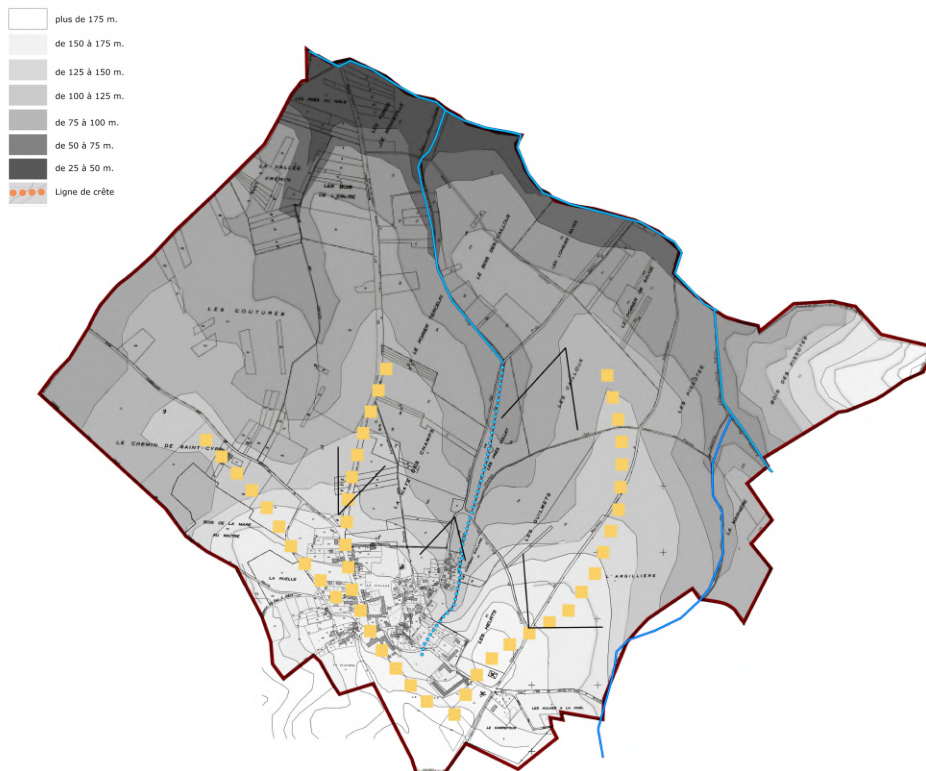
2.1.1. Le socle géomorphologique : un village installé en pied de butte et ouvert sur la vallée



Appartenant au Pays du Vexin, la commune de Neuilly-en-Vexin se situe à l'interface entre les buttes boisées et la vallée agricole du ruisseau d'Arnoye. Le relief adopte une morphologie induite par les formations géologiques du territoire, elles-mêmes soumises à l'action de l'érosion par l'eau et le vent. L'altitude moyenne de la commune se situe à 163 m. L'altitude varie entre 102 m pour son point le plus bas (en fond de vallée) et 190 m pour son point le plus haut (butte).

Carte de situation de la commune de Neuilly-en-Vexin

(Source : Fond cartographique IAU)



Coupe de principe du relief de Neuilly-en-Vexin. Du pied de butte à la vallée – Miléna Gross

Carte du relief – Source : IGN Scan 25 - Miléna Gross



Coupe de principe du relief de Neuilly-en-Vexin, du pied de butte à la vallée – Miléna Gross

Le territoire de Neuilly-en-Vexin, d'un point de vue du relief, peut se lire selon trois formes géographiques distinctes :

> **La plaine agricole** : elle s'étend du nord au sud du territoire de la commune, le relief légèrement ondulé descend en pente douce vers la vallée. Elle accueille les terres agricoles de la commune.

> **La vallée du Ruisseau d'Arnoye** : cette vallée forme la limite nord de la commune et afflue la Viosne, elle est également limitrophe avec le département de l'Oise. Elle s'écoule vers l'ouest et s'accompagne d'un cortège de zones humides et de bois alluviaux.

> **Les buttes boisées** : Neuilly-en-Vexin est situé à l'interface de deux pieds de buttes boisées, celle de Marines au sud et les buttes de Rosnes à l'est. Ces grandes entités boisées cadrent le paysage et l'horizon.

Le village de Neuilly-en-Vexin s'est installé en pied de butte et son paysage s'ouvre la vallée agricole. Cette situation « stratégique », à l'interface entre deux zones géographiques particulières, permettait au bourg de bénéficier de l'ensemble des ressources des différents milieux : fond de vallée pâturée et ressource en eau, exposition favorable du versant pour les vergers et les habitations, ressource en bois du pied de butte, et terres fertiles de la plaine agricole.



Le village se niche au pied de la butte, à l'interface avec la plaine cultivée.



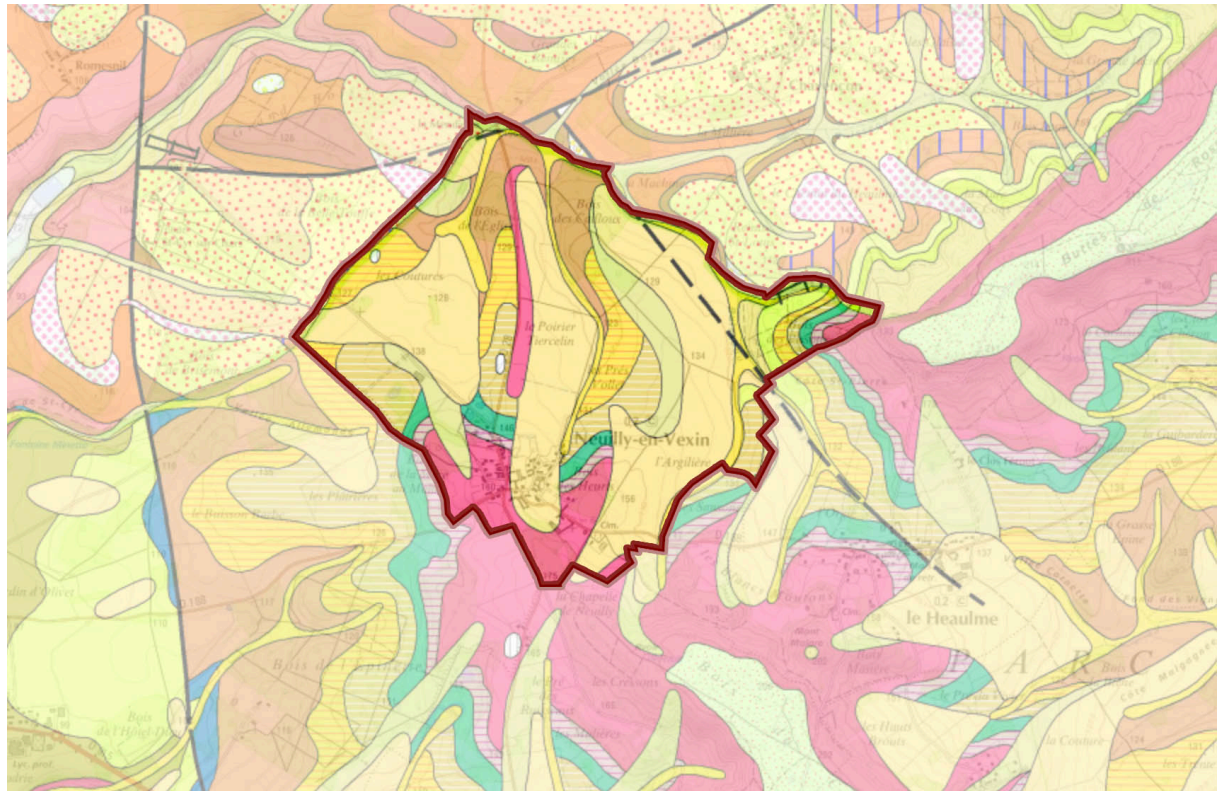
Les buttes de Rosne cadrent le paysage.



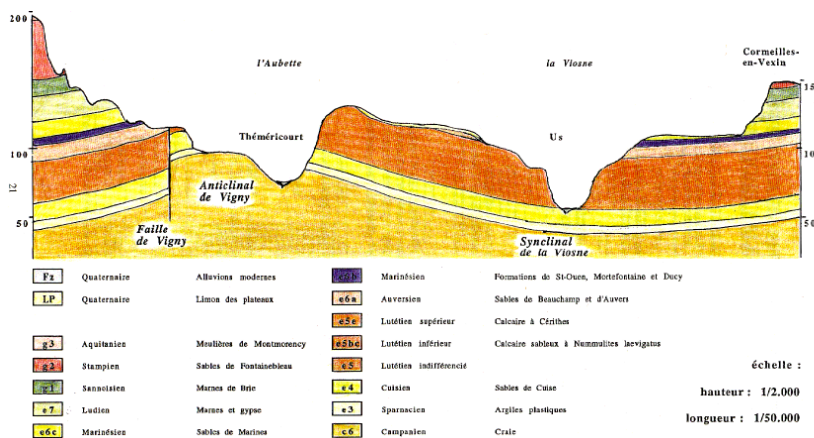
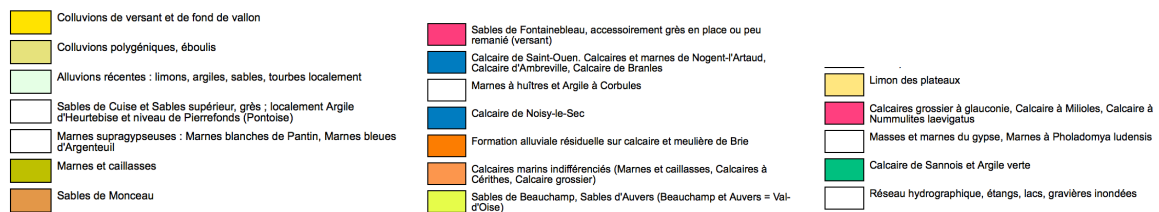
Les bois de la vallée du ruisseau d'Arnoye dessinent la toile de fond du plateau agricole.

2.1.2. Le sous-sol, à l'origine de l'occupation du territoire

La géologie en adéquation avec le relief



Carte géologique 1/50 000ème, source BRGM



Coupe géologique de la vallée de la Viosne.

Source : *Extrait de la Vallée de la Viosne, 1995. IAURIF*

Si le relief a généré une implantation particulière de l'urbanisation, la géologie conditionne en partie la richesse des sols et leur utilisation par l'homme.

La carte géologique révèle une parfaite adéquation entre le relief et la nature du sous-sol.

La commune de Neuilly-en-Vexin est structurée par différentes formations géologiques :

> Plateau :

- LP, LS : limons et sables des plateaux d'origine éolienne (apportés par le vent, appelés également loess) ; ils constituent les sols les plus appropriés à l'agriculture céréalière et recouvrent les strates géologiques inférieures du plateau.

> Thalwegs et vallons:

- Marnes et caillasses, colluvions de versants et de fonds de vallon.

> Coteaux :

- Calcaires grossier à glauconie, Calcaire à Miliolites, Calcaire à Nummulites laevigatus.

> Butte :

- Sables, argiles, Calcaires de Sannois et argile verte, colluvions polyglémniques et éboulis.

Les matériaux de constructions issus du socle



Photos de pierre de construction de la commune, issues du socle.

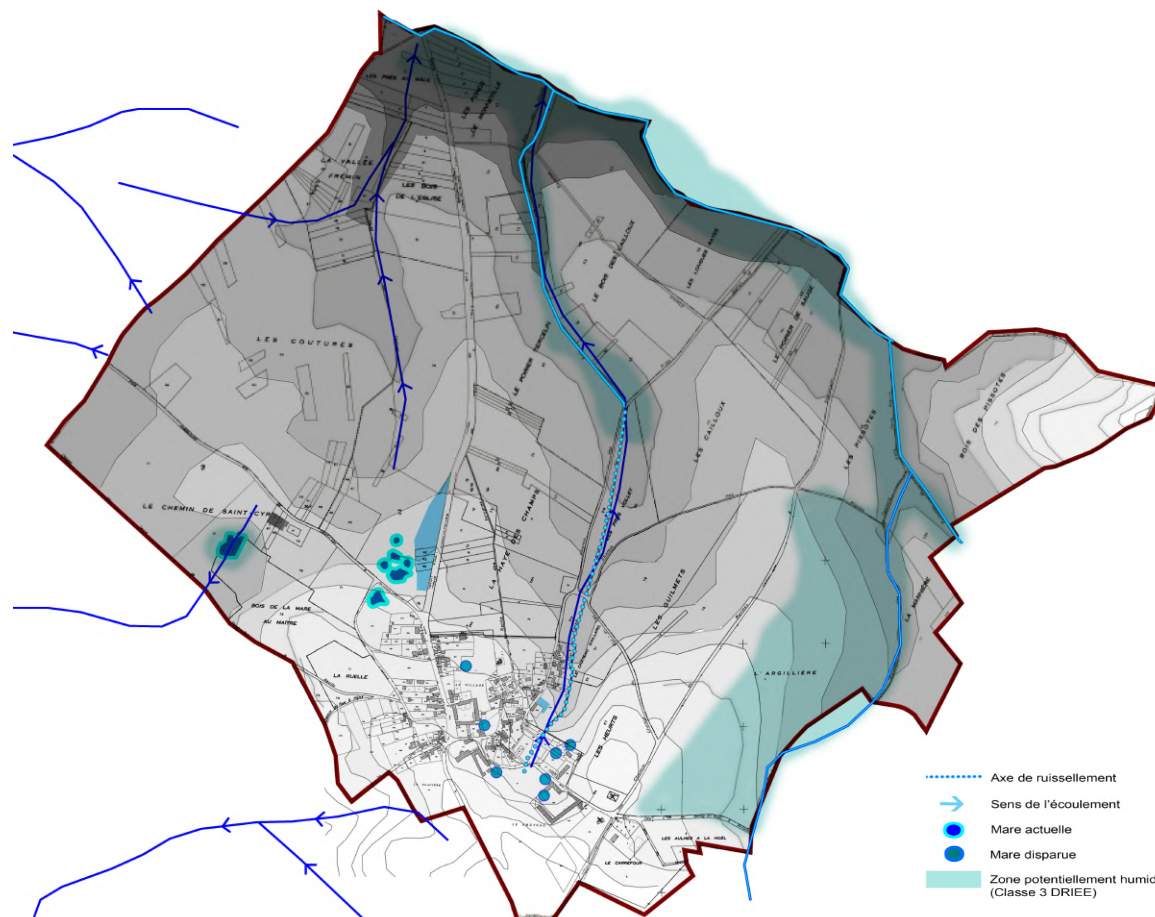
Territoire de calcaire, c'est tout naturellement que le choix des matériaux pour ériger les constructions dans la commune s'est porté sur la pierre. En fonction des carrières d'extraction, de la dureté de leur pierre et de l'usage des maçonneries, différentes techniques de taille ont été utilisées et avec elle des typologies architecturales très différentes. La variété des constructions en est la parfaite résultante.



Les murs, façades et constructions anciennes témoignent de la géologie du territoire

2.1.3. Le réseau hydrographique structurant

Le réseau hydrographique est structuré autour du ruisseau d’Arnoye et des axes de ruissellement



Carte du réseau hydrographique superposée à la carte du relief. Réalisation Miléna Gross

La commune de Neuilly-en-Vexin appartient au bassin versant de la Viosne. Cette dernière prend sa source au nord et s'écoule vers le sud-ouest où elle rejoint l'Oise à Pontoise. La Viosne fait donc partie du grand bassin hydrologique de la Seine, l'Oise rejoignant le fleuve à Conflans.

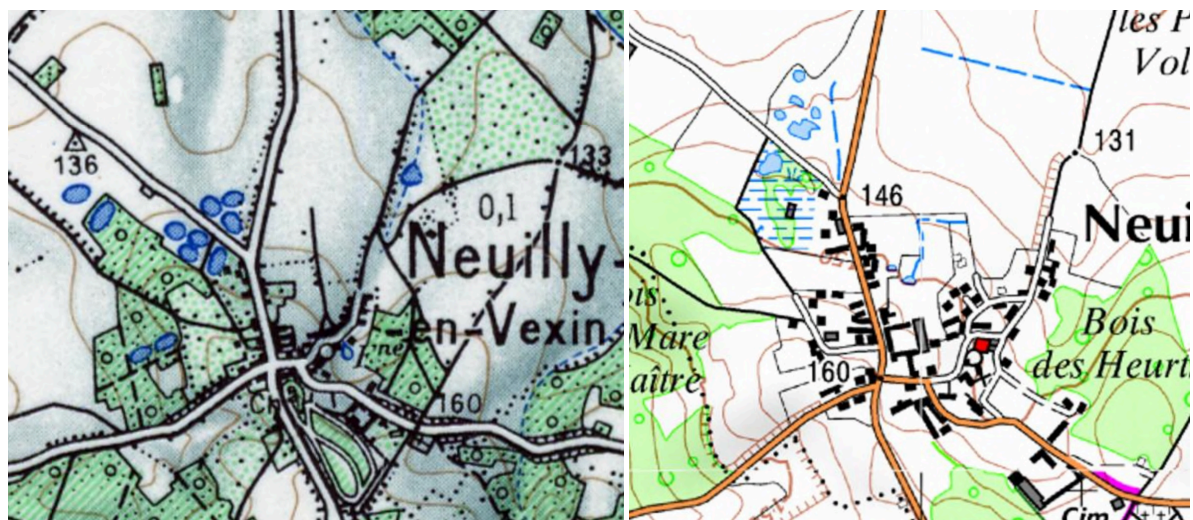
À Neuilly-en-Vexin, le ruisseau d'Arnoye est le cours d'eau majeur du territoire, il s'étend sur 7 km avant de rejoindre la Viosne. Il traverse les communes de Chavençon et Lavilletterte dans les cantons de Méru et de Chaumont-en-Vexin. Dans le Val d'Oise, il traverse Le Heaulme et Neuilly-en-Vexin.

Depuis les hauteurs, de nombreux axes de ruissellement descendent vers la vallée du ruisseau d'Arnoye et structurent la plaine agricole.

De nombreuses mares et mouillères affleurent en surface, principalement autour du village.

Des zones humides accompagnent les axes de ruissellement et vallons dans la plaine agricole.

L'importance des mares



Carte ancienne 1950 et carte IGN Scan 25 actuelle – Source : IGN

La carte IGN de 1950 témoigne de la présence des mares et mouillères autour du village. Certaines ont été comblées, d'autres sont toujours existantes. Certains rus ou fossés ne sont plus cartographiés, ils ont été combes ou busés.



La mare dans la cour de la ferme du Château est le point de départ du fossé en limite du bois des Heurts qui sillonne la vallée cultivée pour rejoindre le ruisseau d'Arnoye.

La préservation des fossés, la gestion du ruissellement

L'espace agricole est structuré par un réseau de fossés qui alimentent des rus, certains sont busés.



Ces fossés sont à préserver, ils participent à la bonne gestion de l'eau et du ruissellement sur la commune

2.1.4. L'évolution des paysages en lien avec l'agriculture



Carte de l'Etat-Major des environs de Paris – 1818-1824, Source : Geoportail

Le paysage d'aujourd'hui est la résultante de plusieurs systèmes, liés tant à la géographie physique (relief, géologie, eau...), qu'à la géographie humaine. Certaines logiques urbaines, ou agricoles ont été orientées tant par des contraintes de relief que la richesse agronomique des sols. En s'implantant sur un lieu, l'homme lit les potentialités du site et s'adapte à celui-ci. Il en va tant d'un principe d'économie (de techniques de constructions, des terres, des milieux naturels), que d'un principe de résilience. À contrario, l'homme est parfois capable de contraindre le milieu à ses besoins : il en façonne souvent la forme et les caractéristiques autant qu'il s'y adapte.

Une occupation ancienne en lien avec le territoire



Vue du village de Neuilly-en-Vexin et implantation dans la pente, Source : Carte postale ancienne, Delcampe

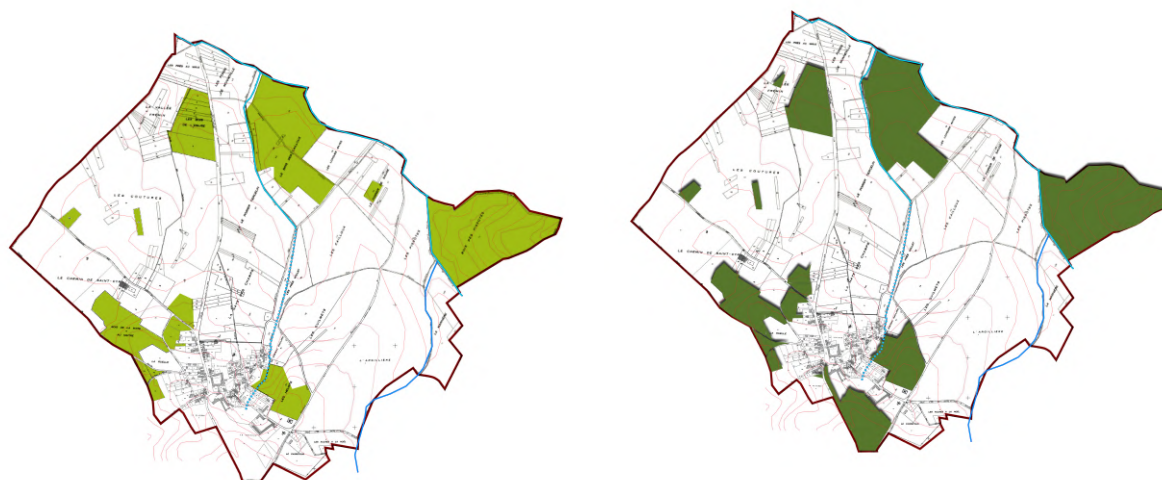
La permanence des boisements

L'espace forestier et boisé actuel n'a pas les mêmes contours que celui des siècles précédents. En effet, sous l'action multiple de la déprise agricole, de la mécanisation de l'agriculture, de l'exploitation forestière, de l'enfrichement et de la progression de l'urbanisation, les zones boisées ont évolué avec le temps. Ainsi, la superficie de la forêt d'aujourd'hui est beaucoup plus importante que celle de la moitié du XIX^{ème} siècle, comme l'attestent les cartes ci-après. La couverture boisée a quasiment doublé depuis le XIX^e siècle, colonisant le fond de vallée et les coteaux.

Ce phénomène est principalement dû aux modifications des pratiques agricoles. La mécanisation et la production intensive ont poussé les exploitants à délaisser les terres moins fertiles et moins accessibles aux engins agricoles, notamment les cultures en pente. L'abandon des pâtures du fond de vallée a permis la progression de la forêt, les troupeaux n'assurant plus leur rôle de défrichement.

A l'observation des différents documents, on pourrait croire que la proportion espace ouvert (grande culture) espace boisé (forêt, verger, bâti....) a peu évolué.

En fait de nombreux changements ont eu lieu par la nature même de ce milieu agricole. La diversité du bâti (voir chapitre suivant) témoigne de la diversité agricole qu'ont su pratiquer les anciens sur ce terroir. Vigne, verger, pré, prairie, grande culture repoussaient l'entité bois à des niveaux bien inférieurs à ce qu'on connaît aujourd'hui. Malgré tout, la dimension importante des parcelles ne caractérise pas ce paysage en bocage.



1. Les espaces boisés au XIX^{ème} siècle, d'après la Carte de l'Etat-Major
2. Les limites actuelles de la forêt, d'après la Carte IGN



La carte de l'Intendance révèle l'importance des plantations le long de chemins. Ces arbres existaient encore jusqu'à la moitié du XX^{ème} et ils apportaient la boisson nécessaire aux saisonniers pour les vendanges (pommier).

Elle met également en évidence le rôle structurant des vergers et prairies autour du village et dans la plaine agricole.

Source : Plan d'Intendance, XVIII^{ème}

L'évolution de la frange

La seconde moitié du XX^{ème} siècle a connu une évolution rapide et considérable des modes d'exploitation agricole : mise en place du modèle productiviste, augmentation de la production agricole, mécanisation des pratiques, uniformisation des productions et pratiques agricoles... Ces changements ont entraîné un bouleversement du monde agricole, sur l'ensemble du territoire français, en ce qui concerne la taille et le nombre d'exploitations, l'emploi agricole et les paysages.



Ainsi, la mécanisation a nécessité un remembrement poussé des terres agricoles : les propriétés agricoles sont devenues à la fois plus grandes et moins nombreuses. Le nombre d'emplois agricoles et d'exploitations a fortement chuté. Les terres plus difficilement accessibles aux engins agricoles ont été délaissées, ce qui s'est traduit par une baisse de la surface agricole utile nationale malgré une augmentation de la production (intensification).

Cette déprise agricole s'est faite principalement au profit de l'enfrichement, des bois et des forêts, même si l'urbanisation a également progressé au détriment des cultures. Enfin, en termes paysagers, la révolution agricole s'est traduite par une raréfaction des pratiques traditionnelles : ceinture de vergers et potagers autour des villages, abandon des pâtures, suppression des haies...

À Neuilly-en-Vexin, on retrouve l'expression locale des modifications profondes du modèle agricole à l'échelle nationale. Les pratiques agricoles se sont uniformisées et spécialisées : l'ensemble du plateau agricole est dédié aux grandes cultures céréalières et oléagineuses en openfield (champs ouverts sans haies de séparation). Il s'agit principalement de champs de colza, orge et blé tendre cultivés sur des parcelles de grande taille.

En outre, les pratiques agricoles traditionnelles se sont raréfiées : les fonds de vallées humides, autrefois largement pâturés par les élevages et cultivés pour le cresson, ne le sont plus aujourd'hui que par quelques chevaux (à usage de loisir), et se sont enfrichés de manière importante ; les vergers et potagers ont quasiment disparu de la périphérie du bourg. Les forêts des hauteurs des versants ont progressé au détriment des terres agricoles les moins accessibles.

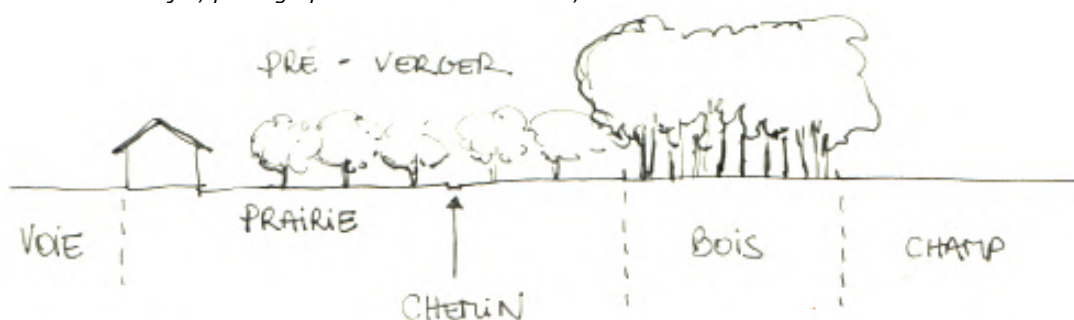


Cartes postales anciennes, source : Delcampe

La permanence des prairies et la disparition des arbres fruitiers



Carte de l'Etat-Major, photographies aériennes de 1949, source IGN

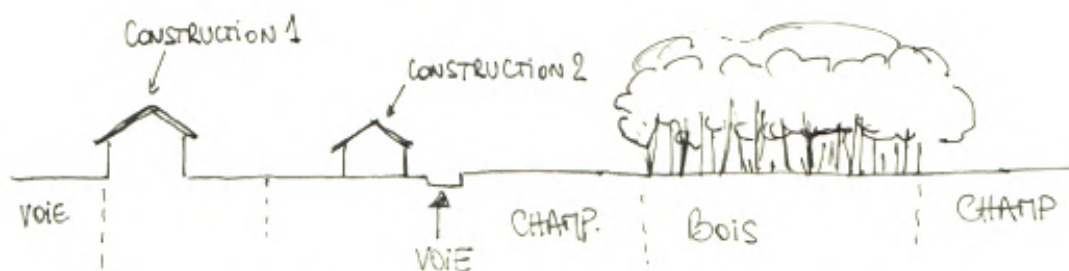


Coupe de principe de la frange jusqu'au début du XXème siècle : la séquence voie, bâti, jardin, verger, chemin, agriculture/bois assure une transition cohérente depuis le village.

Les prairies permanentes autour du village, la disparition des vergers au profit de l'urbanisation et de l'enfrichement.

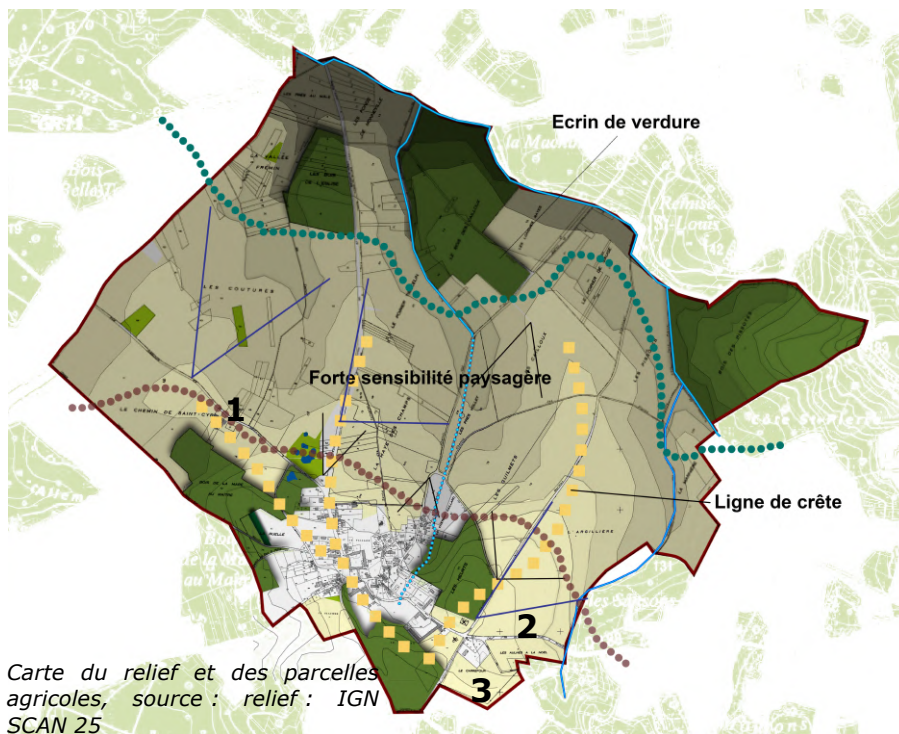


Photo aérienne de 1981 et de 2012, source IGN



Coupe de principe de la frange actuelle : un second rang de constructions s'est installé sur les anciens vergers

Un paysage agricole dans différentes situations topographiques



2.1.5. Typologie des paysages de Neuilly-en-Vexin

Neuilly-en-Vexin apparaît comme un village isolé, construit entre la plaine agricole et le pied de butte, à l'interface entre le plateau cultivé et la plaine alluviale. Les points hauts offrent des points de vue sur la vallée et les buttes alentours et le plateau offre une vue ouverte sur les éléments du paysage.

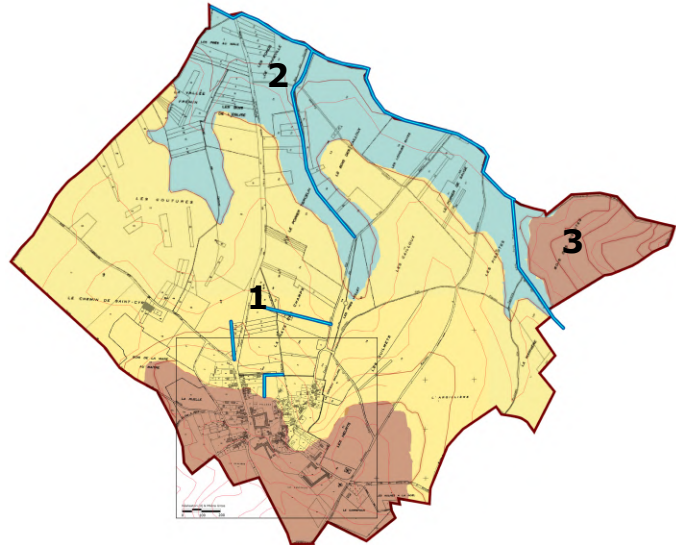
Le système géographique plaine /buttes/vallée se lit de manière évidente, caractérisant ainsi trois domaines paysagers. Depuis la plaine, un motif emblématique marque le village : l'église et son clocher.

Conditionnée par la topographie, l'hydrologie, la nature des sols et l'occupation des sols, la commune présente ainsi une richesse d'entités et de motifs paysagers :

- **1 : La plaine agricole** : elle s'étend du nord au sud du territoire de la commune, se relief légèrement ondulé descend en pente douce vers la vallée. Elle accueille les terres agricoles de la commune.

- **2 : La vallée du Ruisseau d'Arnoye et ses affluents** : cette vallée forme la limite nord de la commune et afflue la Viosne, elle est également limitrophe avec le département de l'Oise. Elle s'écoule vers le nord ouest et s'accompagne d'un cortège de zones humides et de bois alluviaux.

- **3 : Les buttes boisées** : Neuilly-en-Vexin est située à l'interface de deux pieds de buttes boisées, celle de Marines au sud et les buttes de Rosnes à l'est. Ces grandes entités boisées cadrent le paysage et l'horizon.



Synthèse du diagnostic paysager

Le socle géomorphologique

- La commune de Neuilly-en-Vexin se situe sur le plateau du Vexin, au pied de la butte de Marines et de Rosne et entre la vallée du Ruisseau d'Arnoye ; le bourg est implanté en pied de butte et s'ouvre sur la vallée agricole ;
- Le plateau se compose de limons et de sables, tandis que les thalwegs présentent des affleurements calcaires, des couches marneuses et parfois argileuses ;
- Les sols sont fertiles, qu'il s'agisse des alluvions de fond de vallée ou des limons apportés par les vents de la plaine agricole ;
- Le ruisseau d'Arnoye marque la limite nord de la commune et appartient au bassin versant de la Viosne.

Les évolutions paysagères

- Les paysages ont été bouleversés suite aux transformations de l'activité agricole et forestière : abandon des terres cultivées sur des terrains en pente, déclin du maraîchage, des vergers et de la filière bois traditionnelle (habitat, ameublement, bois de chauffe...), raréfaction des haies sur le plateau agricole...
- En découle, une progression des bois sur les anciennes terres dédiées aux arbres fruitiers ;
- Les arbres fruitiers bordant les chemins ont disparu ;
- Certaines mares et mouillères ont été comblées, d'autres sont encore présentes dans les bois.
- La structure des prairies autour du village a été préservée.

Le paysage aujourd'hui

- Le relief offre de nombreux points de vue sur la vallée (en balcon) et les buttes de Rosne, qui cadrent le paysage ;
- Le réseau de prairies et de bois autour du village marque l'identité singulière de Neuilly-en-Vexin ;
- Les éléments ponctuels de la plaine agricole (bosquets, haies, arbres remarquables) animent le paysage et forment des points de repère.

2.2. Analyse environnementale

2.2.1. La trame verte et bleue de Neuilly-en-Vexin

Depuis la loi ENE ou Grenelle II du 12 Juillet 2010, la Trame Verte et Bleue est inscrite au code de l'Environnement et de l'Urbanisme.

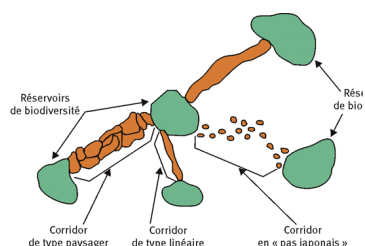
Le décret du 27 décembre 2012 précise la mise en œuvre du Schéma Régional de Cohérence Écologique, il s'agit du document cadre et réglementaire qui intègre la TVB régionale, il doit être pris en compte lors de l'élaboration du PLU.

La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique dans le PLU est une déclinaison à une échelle plus précise des continuités écologiques du territoire.

Les réseaux écologiques sont indispensables au maintien de la biodiversité. En effet, rare est le milieu capable d'assurer en lui-même l'ensemble des fonctions écologiques nécessaires à la survie d'une espèce. Par conséquent, les espèces doivent pouvoir se déplacer d'un milieu à l'autre, et les politiques environnementales s'orientent aujourd'hui, au delà d'une protection des espaces d'intérêt écologique majeur, vers une mise en relation de ces espaces afin d'assurer la mobilité des espèces. Ces réseaux écologiques, maillage de milieux diversifiés, sont en mesure d'assurer l'ensemble du cycle de vie des espèces faunistiques et floristiques. On appelle « **trame verte** » les réseaux écologiques principalement terrestres (forêts, haies, chemins et routes lorsqu'ils sont bordés de fossés et bandes enherbées) et « **trame bleue** » ceux liés à l'eau. Au sein des **trames écologiques**, on distingue :

- **réservoirs de biodiversité**, qui sont des milieux existants sur le territoire (cela peut être un bois « ordinaire », une rivière, une pelouse calcicole...) Ils peuvent être classés en Espace Naturel Sensible ou Natura 2000... ou n'avoir aucun statut particulier ;

- **corridors écologiques**, qui sont les voies de déplacements utilisées par la faune et la flore pour se déplacer ou s'étendre, d'un réservoir à l'autre. Ces corridors couvrent un espace comprenant ou incluant des milieux naturels interstitiels et « supports » de déplacement tels que les haies, bosquets, arbres isolés, friches, prairies, talus, fossés, noues, bandes enherbées, vergers, chemins verts...



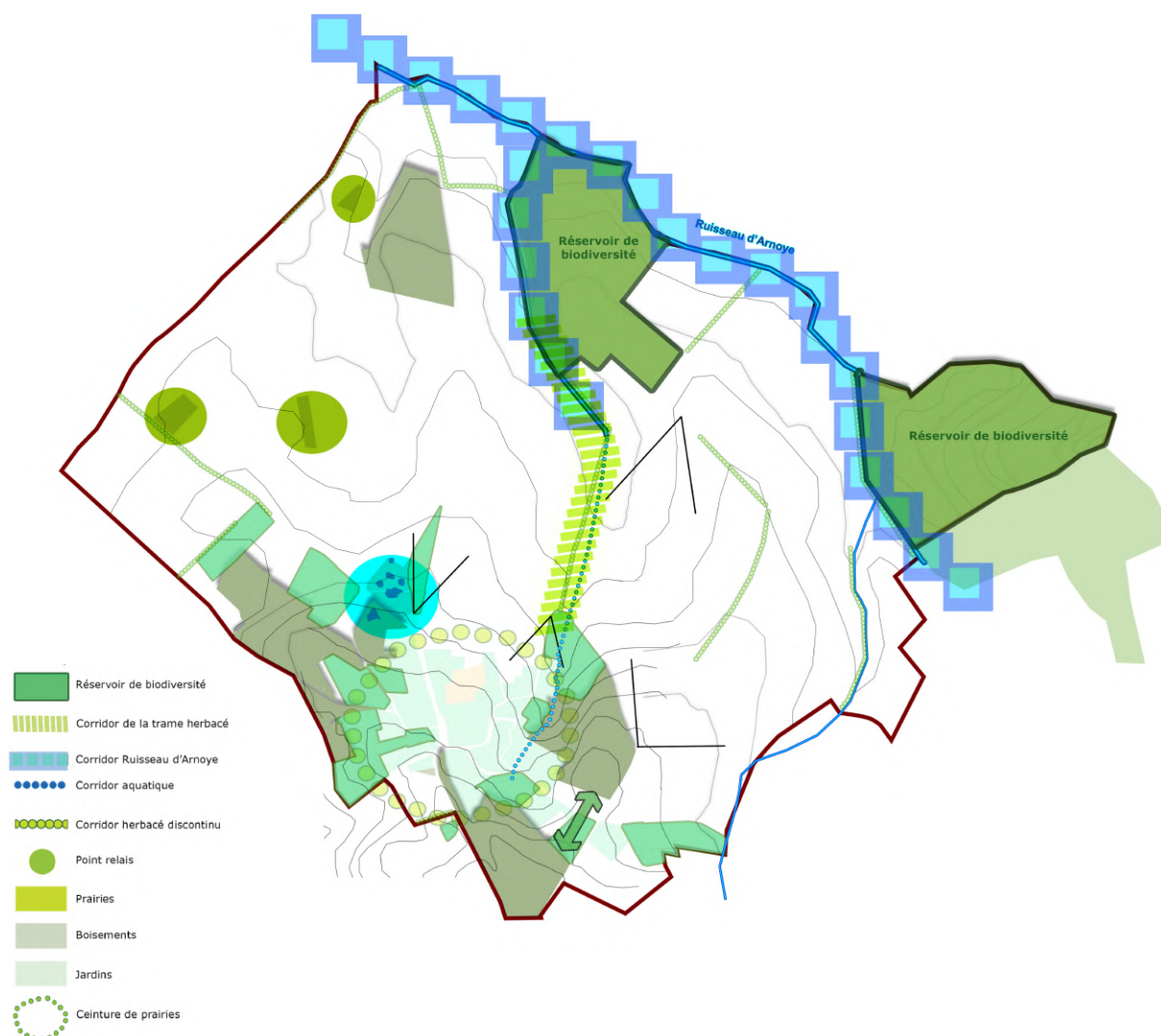
Exemple d'éléments de la TVB : réservoirs de biodiversité et types de corridors terrestres. Cemagref, d'après Bennett, 1991

Principe de l'emboîtement d'échelle : de l'échelle régionale à l'échelle communale



De l'échelle régionale à l'échelle communale : Carte des composantes de la TVB – SRCE Ile de France, Données ECOLINE IAU IDF, les milieux du PNR du Vexin Français.

La trame verte et bleue à l'échelle de Neuilly-en-Vexin



Carte de la trame verte et bleue de Neuilly-en-Vexin, réalisation Milena Gross

Neuilly-en-Vexin fait partie d'un grand **corridor écologique herbacé** joignant Marines, Neuilly-en-Vexin et Chavençon. Il est composé de milieux de la strate herbacée : prairies, bords de chemins enherbés, friches et milieux ouverts.

La vallée du Ruisseau d'Arnoye et les cours d'eau affluents composent la trame bleue communale. Deux **réservoirs de biodiversité** majeurs ponctuent le corridor écologique, le bois des Cailloux et le bois des Pissottes, il s'agit d'une mosaïque de bois, landes et de milieux tourbeux. Ce sont les milieux présentant le plus d'enjeux écologiques sur la commune. Ces réservoirs de biodiversité sont classés en zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique « Buttes de Rosne ».

Sur le plateau agricole, des chemins enherbés et partiellement enherbés, forment des corridors écologiques mineurs qui participent au déplacement des espèces. Le plateau est également ponctué de points relais (**pas japonais**), formés de petits bois (bois de l'Eglise, « les Coutures »), d'arbres (bosquets, résidus d'arbres fruitiers) qui forment des refuges pour la faune.

L'ensemble des prairies autour du village préservent la continuité écologique et renforcent le maillage entre les jardins et les zones naturelles et agricoles.

Les espaces de jardins permettent de réduire la coupure écologique du bourg et peuvent avoir une fonction de corridor, en fonction de leur gestion.

2.2.2. Les réservoirs de biodiversité : les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Certains des milieux patrimoniaux de Neuilly-en-Vexin, les plus remarquables, sont référencés par des documents environnementaux qui en signalent l'intérêt et inventorient les espèces faunistiques et floristiques présentes. Cette richesse écologique donne la fonction de réservoir de biodiversité à ces milieux.

> ZNIEFF de Type 2 n° 110001795 « Butte de Rosne »



Le site dénommé « Butte de Rosne » est un secteur de plusieurs buttes boisées sur une surface de 148 hectares. Il s'agit du point culminant de l'Île-de-France (217 m), avec un climat à l'humidité élevée. Cette importante butte témoin boisée est connue pour ses formations de sources, ses landes et boisements.

Le site compte cinq espèces déterminantes qui caractérisent le milieu, telles que la laïche lisse (*Carex laevigata*), la bruyère à quatre angles (*Erica tetralix*) et la fougère fleurie (*Osmunda regalis*). L'ensemble du site est occupé par des formations de hêtraie-charmaie et les zones plus humides par des frênaie-chênaie.

Carte de l'ensemble de la ZNIEFF – Source INPN
Sources des images et données : INPN et CBNBP



A Neuilly-en-Vexin, la ZNIEFF s'étend sur le bois de Pissottes et le bois des Cailloux.



L'ensemble du territoire communal est couvert par le site inscrit du Parc Naturel Régional du Vexin Français, classé depuis 1995. De plus, les buttes de Rosne, de Marines et d'Epiais font partie d'un site classé depuis le décret du 20 janvier 1993. Il n'existe pas d'autres documents environnementaux sur le territoire de Neuilly-en-Vexin : ni Zone Natura 2000 (les plus proches se situent à Chars), ni Réserve naturelle, arrêté de protection du biotope, ni ZICO ou zone humide RAMSAR.

2.2.3. Les milieux : nature et fonctions

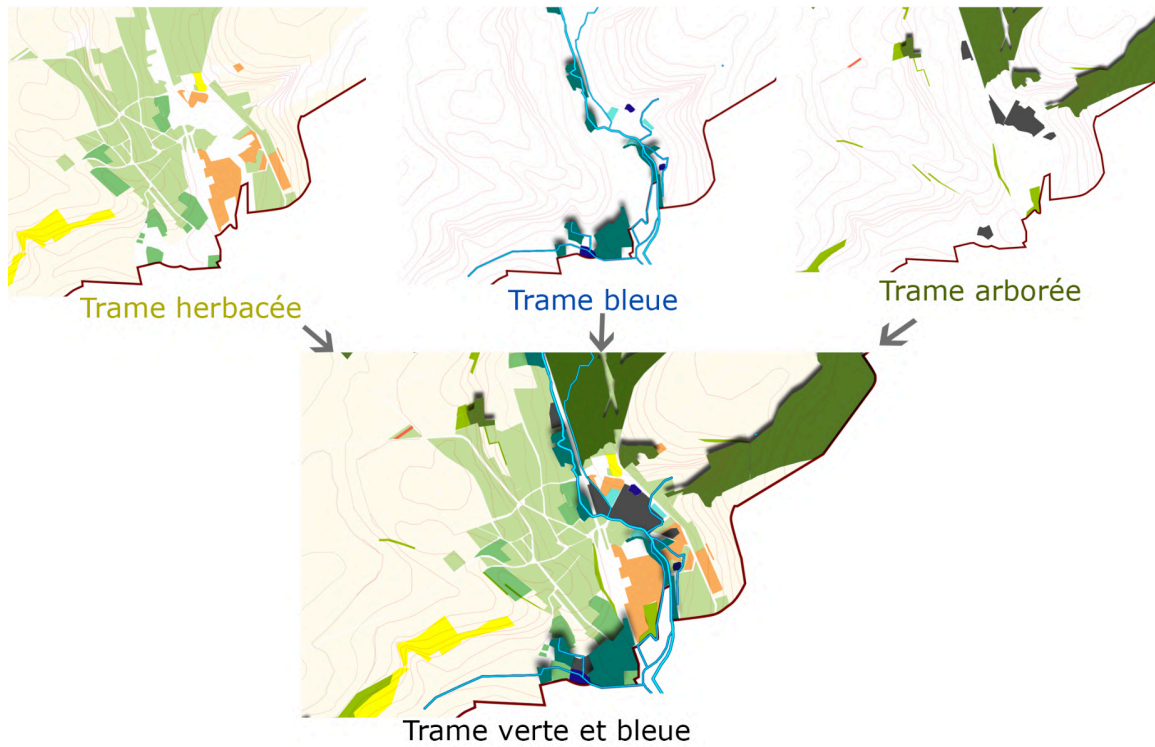
Le **milieu** est l'ensemble des facteurs écologiques qui régissent l'existence d'un organisme, animal ou végétal. On distingue le **milieu naturel**, terme désignant des milieux assez peu transformés par l'homme. Exemples : forêts d'arbres non plantés, falaises littorales, voire étangs, marais. Le **milieu semi-naturel** désigne des milieux qui ont été transformés par l'homme. Il s'agit de la majeure partie des milieux français, où l'action de l'homme est nécessaire au maintien de la biodiversité (gestion des milieux). Exemples : pelouses, prairies... Un milieu remplit des **fonctions diverses** pour les espèces : il peut offrir l'habitat, fournir les ressources nécessaires à la survie (air, eau, nourriture...), permettre la reproduction ou encore assurer la mobilité des espèces. Les milieux présentent ainsi des intérêts écologiques multiples, différents selon les espèces concernées, et directement tributaires de leur qualité et de leur gestion par l'homme.

Les milieux peuvent se définir comme la **nature** du sol, l'occupation végétale en fonction de l'ensoleillement, du sol, de l'eau et de l'intervention humaine ou non.

La mise en relation de ces milieux donne leur **fonction** au sein de la trame verte et bleue, en effet une mosaïque de milieux peut former un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique.

La **trame verte et bleue** est donc composée de milieux, classés en sous-trames, boisée, herbacée-agricole et «bleue» pour les milieux humides et aquatiques.

Celles-ci ont été choisies sur la base de la connaissance disponible du mode d'occupation du sol, de la représentativité de ces milieux dans la région et de leur «usage» par les espèces test retenues en Ile-de-France. Les corridors ont été identifiés dans chaque sous-trame indépendamment des réservoirs de biodiversité définis par ailleurs.



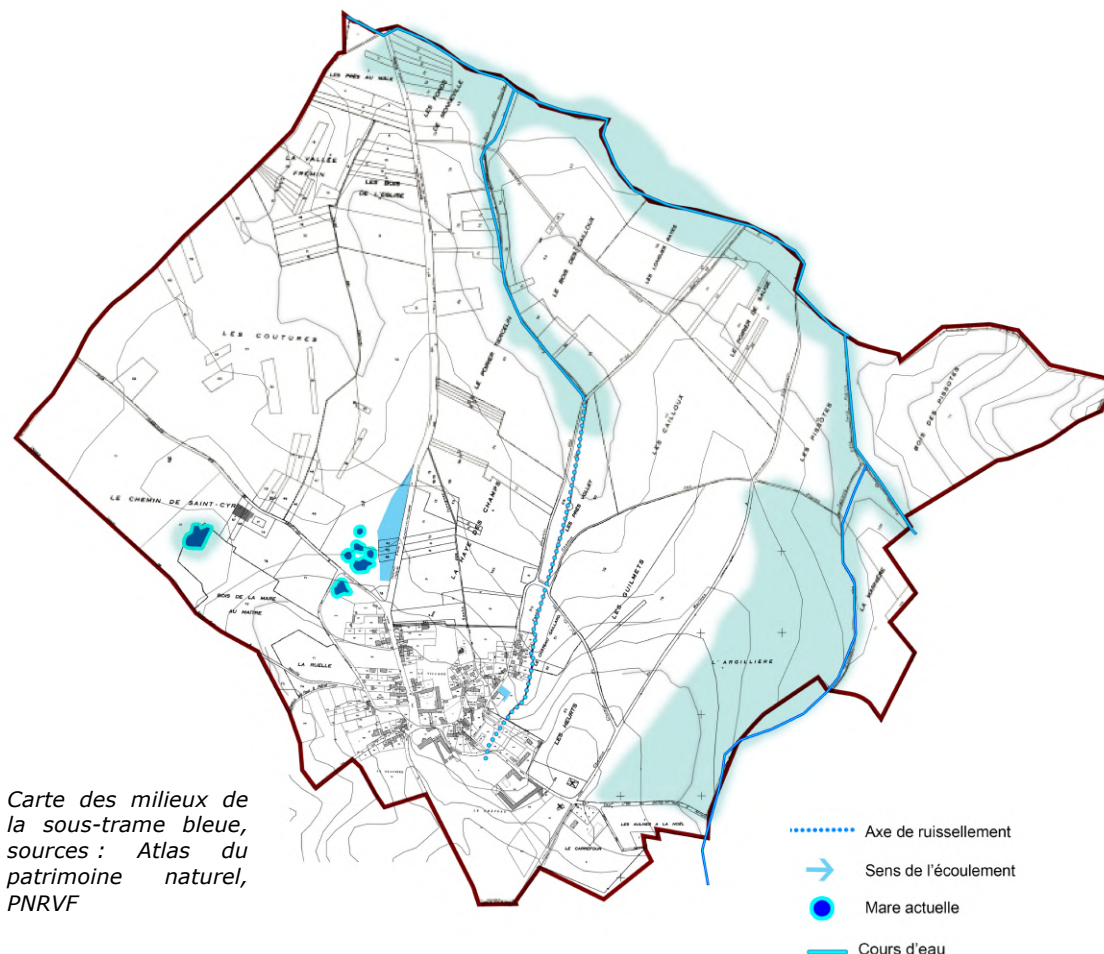
La déclinaison de la trame verte et bleue par sous-trames, exemple

Les milieux de la sous-trame bleue

Les milieux constitutifs de la sous-trame bleue sont les milieux à dominantes humides ou aquatiques composés de plans d'eau, de cours d'eau, de bois humides et de marais.



Ci-dessus : la carte de la sous-trame bleue à grande échelle, source : IAU



- LES MARES

Ces milieux forment des îlots de biodiversité, qui en font des lieux privilégiés pour les amphibiens et les libellules.

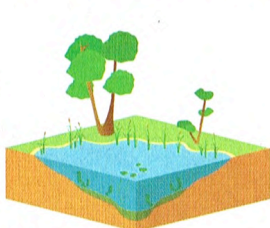
En effet, les fonctions régulatrices et épuratrices des mares au niveau des micro-bassins versants sont à intégrer dans la gestion des zones humides, nécessitant la maîtrise du ruissellement pluvial.

Principes de préservation. Les principales menaces sont l'assèchement et le rétrécissement des zones inondables. La flore indigène est potentiellement menacée par la concurrence des néophytes (= espèce aujourd'hui présente dans une station semi-naturelle suite à son introduction par l'homme au cours des temps historiques et d'une adaptation qui lui a permis d'y croître, de s'y reproduire et d'y concurrencer les espèces indigènes).

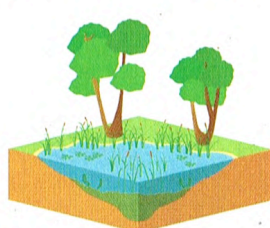
Le comblement naturel faute d'entretien condamne irrémédiablement les mares à la disparition à plus ou moins long terme. Ce processus est particulièrement rapide en forêt à cause de la chute des feuilles et l'envasement qui en résulte. Le comblement artificiel s'exprime par des actions anthropiques (= artificialisation). Les mares deviennent des lieux de décharge ou sont comblées pour des raisons économiques (aménagements immobiliers, routiers, etc.) ou par manque d'entretien lié à des modifications des pratiques agricoles (régression progressive de l'élevage en zone de plain.

► La mare, un milieu dynamique

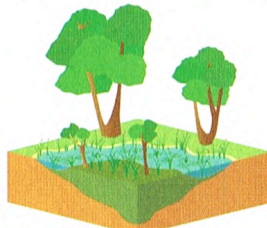
Une mare est soumise à un processus naturel d'évolution, la conduisant progressivement vers son comblement (disparition de la lame d'eau libre) et son remplacement par un boisement humide.



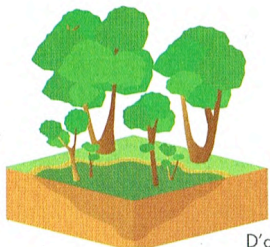
1 La mare est jeune (milieu pionnier, récemment créé ou rajeuni). Elle n'est au départ qu'une simple dépression remplie d'eau, puis la végétation commence à se développer ; il y a très peu de vase.



2 La végétation colonise progressivement le milieu. L'accumulation de débris organiques participe à son comblement naturel, réduisant la lame d'eau libre.



3 La mare est dominée par la végétation herbacée et ligneuse. Les arbres gagnent progressivement sur la mare. La lame d'eau libre a fortement diminué.



4 L'eau libre a disparu, la mare est totalement comblée de vase. L'écosystème aquatique n'existe plus, remplacé par un boisement humide.

La vitesse d'évolution naturelle d'une mare peut être très variable et dépendra surtout de sa profondeur, du contexte environnant, de son alimentation en eau ou encore de l'influence du (micro) bassin versant.

D'après ONF (2006)

Dynamiques naturelles de comblement de la mare, source CNF

- LES MOUILLERES

Les mouillères sont des formations de plaines et de plateaux, indépendantes des vallées, liées à une dépression topographique dans un environnement agricole, avec une géomorphologie particulière, rendant le sol humide au moins une partie de l'année. (Source : Atlas des milieux humides selon Ecomos)

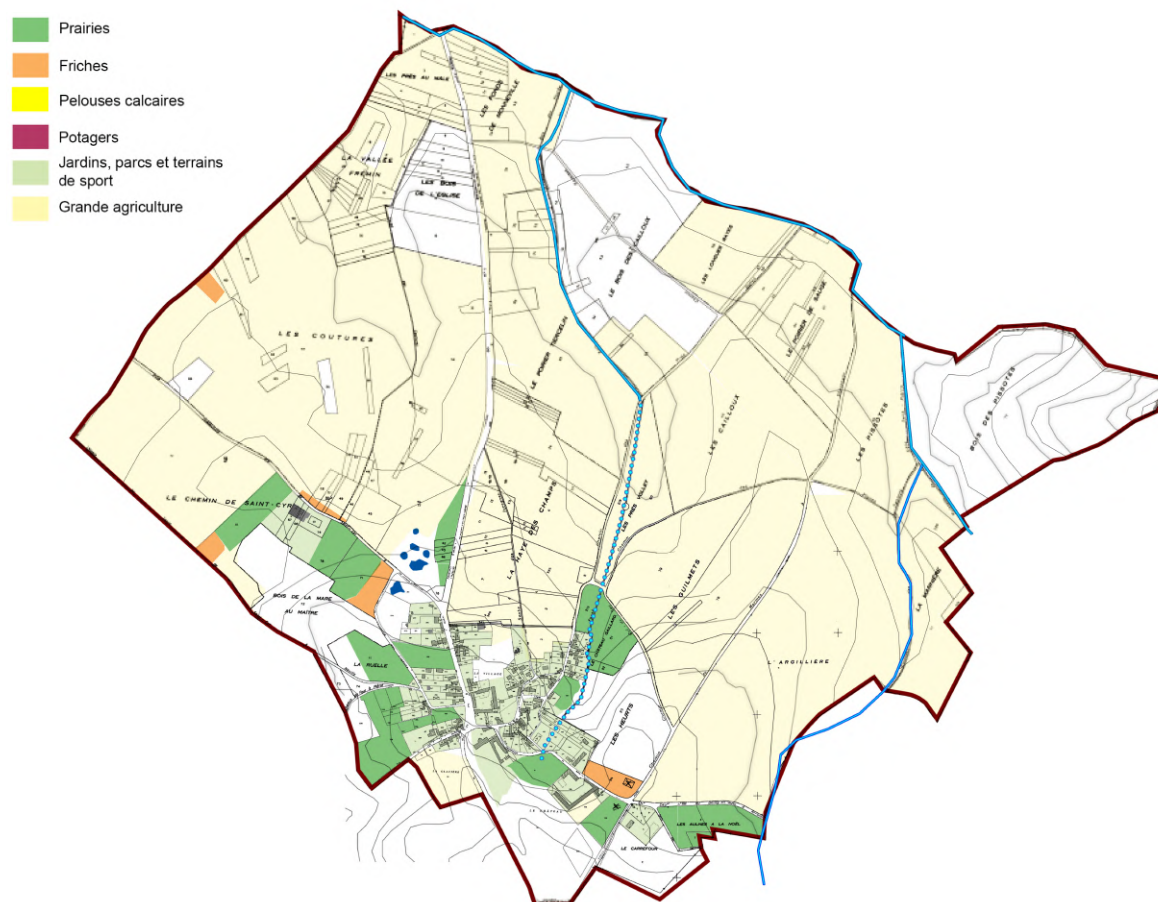
Principes de préservation. La fermeture du milieu par les boisements, issus d'un abandon des pratiques agro-pastorales est une menace pour ces milieux ouverts. La réouverture progressive de ces milieux est un enjeu important pour la reconquête du fond de vallée.

Les milieux de la sous-trame herbacée

La trame herbacée comprend toutes les végétations pérennes dominées par des plantes herbacées. Ces végétations sont très diversifiées et comprennent des formations à caractère naturel et semi-naturel (landes et pelouses calcicoles, prairies de différents types) et des formations plus artificielles telles que les friches, les espaces verts et jardins ainsi que les végétations le long des chemins et routes.



Ci-contre : la carte de sous-trame herbacée à grande échelle



Carte de la sous-trame herbacée de Neuilly-en-Vexin, source : Atlas du patrimoine naturel, PNRVF

- LES PRAIRIES

Les prairies sont des formations végétales continues, constituées majoritairement de graminées telles la Flouve odorante et de plantes à fleurs telles la Pâquerette et le Trèfle des prés. Leur composition floristique est très variable, liée à différents facteurs (humidité, climat, activités agricoles et humaines). Le facteur naturel influençant le plus leur composition est le niveau hydrique du sol. Les prairies humides dérivent d'anciens marais conquis et plus ou moins modifiés par l'homme. Elles étaient traditionnellement exploitées, soit par pâturage, ou par fauchage. L'herbe freine la progression de l'eau, et les racines fixent et dégradent les substances polluantes (nitrates et substances phytosanitaires). Ainsi, les prairies sont de véritables milieux à protéger, par leur rôle écologique et paysager dans la commune.



Principes de préservation. Cet habitat est menacé par la fertilisation et l'artificialisation par semis. Par ailleurs, la déprise agricole a pour conséquence l'embroussaillage des plantations et les constructions engendrent la disparition de ces milieux.

- LES CULTURES ET CHEMINS RURAUX ENHERBES

L'ensemble des terres cultivées représentent plus de 60% du territoire communal, et sont essentiellement des cultures intensives. Constituées de grandes parcelles de Maïs, de Blé et de Colza, on y rencontre peu de plantes messicoles (plantes de moissons). Cependant, le Coquelicot (*Papaver rhoeas*), le Pied de coq (*Echinochloa crus-galli*), et le Brome stérile (*Bromus sterilis*) sont présents en bordure de cultures.



Les chemins ruraux enherbés constituent de véritables corridors écologiques nécessaires au déplacement des espèces sur le plateau agricole. Ils permettent de relier deux bosquets ou garennes dans un milieu anthropisé. Les bandes enherbées permettent de gérer les eaux de ruissellement des sols cultivés et de prévenir le lessivage des sols et les coulées de boue lors des orages.

Principes de préservation. La préservation de ces bandes enherbées le long des chemins est nécessaire au maintien des corridors écologiques dans les zones agricoles.

- LES POTAGERS

Les potagers sont des milieux riches en biodiversité, et concentrent sur de petites surfaces un grand nombre d'espèces à proximité du village et de (re)développer l'alimentation de proximité. La gestion écologique de ces espaces permet de maintenir une ceinture végétale de qualité autour du village.



- LES JARDINS, PARCS ET TERRAINS DE SPORT

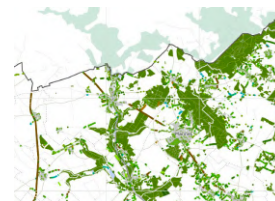
Les jardins et parcs sont des milieux privilégiés dans le tissu urbain, ils permettent de réduire la coupure écologique dans le village et maintiennent une perméabilité du sol et de gestion des eaux de ruissellement. Ils participent à l'ambiance végétale du village et sont des refuges pour les oiseaux et petits mammifères.

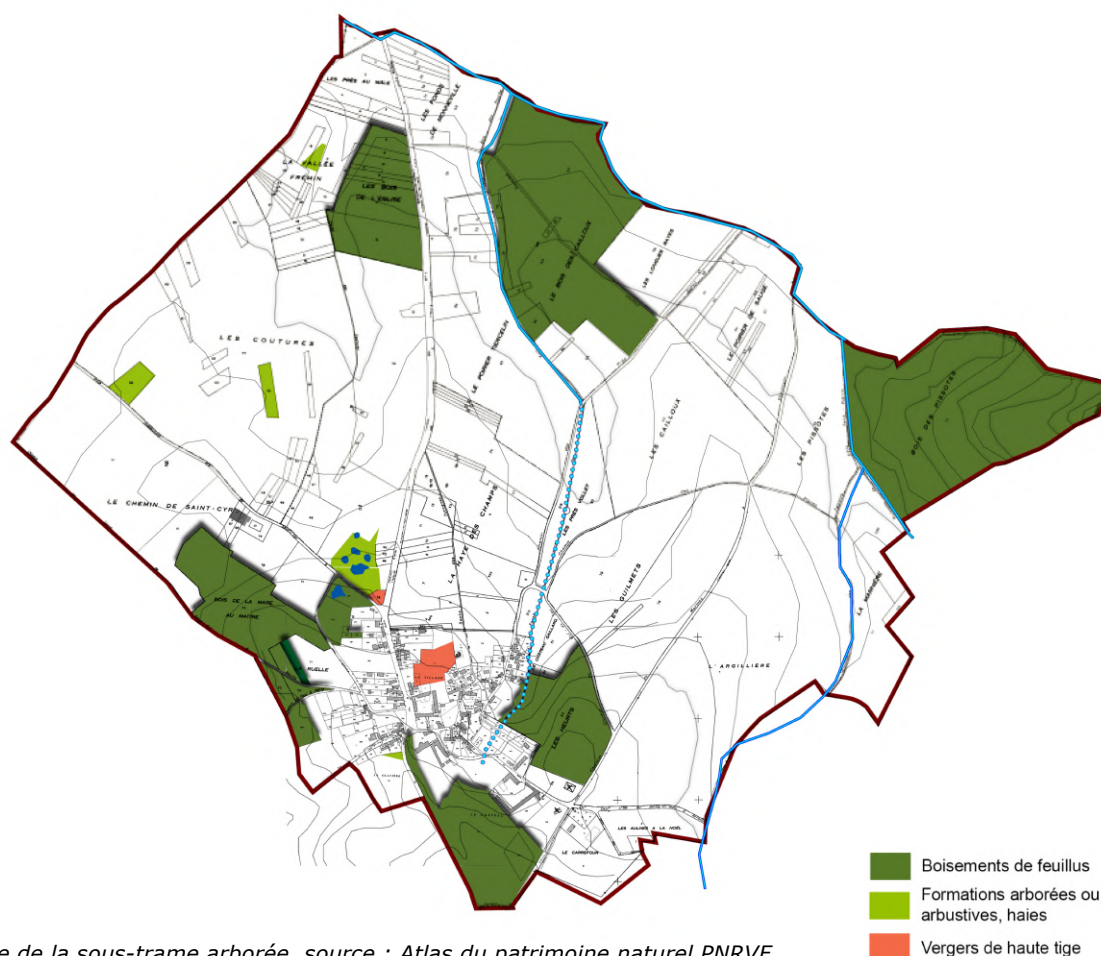
Principes de gestion. La gestion écologique des jardins et espaces verts (zéro pesticide et zéro engrais chimique) est à mettre en place afin de participer au bon maintien de la qualité des sols et des eaux. La mise en place de clôtures végétales d'essences locales permet le déplacement des espèces d'un jardin à l'autre. Les plantes invasives et haies de conifères (type thuyas) sont à proscrire. Elles banalisent le paysage et nuisent au développement d'espèces spontanées, plus intéressantes d'un point de vue écologique.

Les milieux de la sous-trame arborée

La sous-trame arborée correspond à l'ensemble des formations végétales ligneuses arborées ou arbustives : forêts, bosquets, haies, alignements d'arbres et arbustes.

Ci-contre : la carte de sous-trame arborée à grande échelle





Carte de la sous-trame arborée, source : Atlas du patrimoine naturel PNRVF

- LES BOIS DE FEUILLUS

> Les Chênaies-charmaies neutro-calcoles et acidiclinales

Ces milieux occupent principalement les coteaux calcaires, autrefois plantés de vignes et d'arbres fruitiers. Cet enrichissement est issu d'un abandon des terres calcaires de pentes, difficiles d'accès. Ces boisements constituent un corridor boisé intéressant, et permettent de composer une trame verte quasi continue sur l'ensemble du coteau.

Principe de préservation. Ce milieu ne présente pas de menaces particulières, toutefois une gestion forestière adaptée permettrait de renouveler les espèces forestières et produirait du bois pour différents usages (construction, chauffe, énergie...)



- LES VERGERS DE HAUTES TIGES

Autrefois, les vergers, éléments indissociables du paysage rural, entouraient les villages du Vexin français. Autour des villages, de vastes espaces étaient voués à la culture des arbres fruitiers.

Aujourd'hui, une grande partie des prés-vergers n'est plus entretenue et tend à disparaître. En effet, les fruitiers sont menacés par :

- le non remplacement des vieux arbres par des jeunes,
- le non-entretien des arbres fruitiers,
- la diminution de l'élevage et l'intensification des méthodes culturales
- les nouvelles dispositions concernant le droit des bouilleurs de cru.



Source : PNR du Vexin Français

Les vergers constituent un véritable patrimoine génétique et culturel qu'il faut absolument préserver. Il est important de conserver cet héritage pour de multiples raisons :

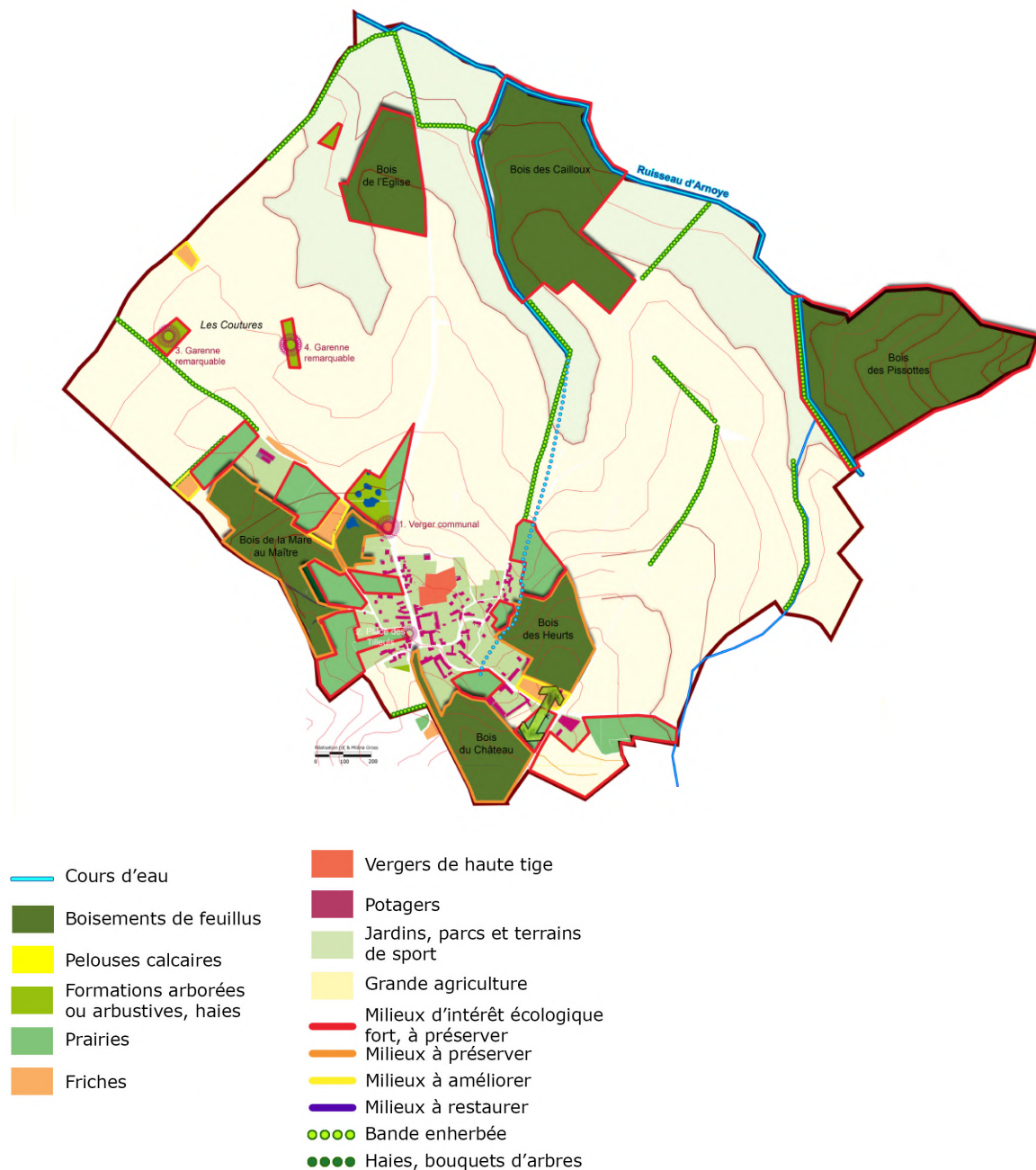
- ils participent à la formation d'un paysage vexinois ancestral,
- ils sont une source de grande biodiversité,
- ils permettent de conserver des variétés fruitières locales qui sinon disparaîtraient,
- des espèces en fort déclin, comme la Chouette chevêche, sont tributaires de ce type de milieu.

Principe de préservation. 1/3 de la pousse annuelle devra être taillée en période automnale ou hivernale. Le pâturage extensif sera à privilégier par rapport à la fauche. Si le site est fauché, cela devra être à partir du mois d'octobre, en laissant des zones de refuges non fauchées et en ne laissant pas les résidus de fauche sur place.

2.2.4. La protection des milieux selon leur intérêt écologique

Tous les milieux de la commune présentent des qualités environnementales en terme de continuités écologiques et de réservoirs de biodiversité pour la faune et la flore. Des degrés de qualification sont à nuancer en fonction des qualités des milieux et de leur principe de gestion.

Carte des niveaux de protection par milieu



Synthèse de l'intérêt environnemental et principes de préservation des milieux

| Milieux | Intérêt | Principes de gestion et de protection |
|--|-----------|---|
| Mares | Très fort | A préserver des comblements, de l'enfrichement |
| Prairies | Très fort | A préserver de l'enfrichement, gestion par pâturage ou fauche tardive |
| Vergers de haute-tige | Très fort | A préserver, privilégier des espèces conservatoires du Vexin Français et le pâturage extensif au pied des arbres |
| Bois de feuillus | Fort | A préserver du mitage Mise en place de plan de gestion pour l'exploitation et l'entretien du bois |
| Formations arborées ou arbustives, haies | Fort | A préserver le long des axes routiers et en limite de village |
| Friches | Fort | A maintenir, veiller à leur développement |
| Jardins, parcs et terrains de sport | Moindre | A préserver des espèces invasives et exogènes Interdire l'utilisation de produits phytosanitaires et de pesticides |
| Grande Agriculture | Moindre | A préserver, favoriser le développement des espèces messicoles le long des chemins |

La commune de Neuilly-en-Vexin se caractérise par des milieux écologiques nombreux, diversifiés et de qualité, que l'on peut lire selon la typologie paysagère précédemment exposée :

> **La plaine agricole** est constituée d'un milieu unique et fortement anthropisé, celui de la grande culture céréalière en openfield. Si les terres sont à préserver pour leurs atouts agronomiques et leur fonction économique, elles ne s'imposent pas par la qualité des milieux présents. Les petits boisements et haies qui ponctuent cet espace sont des éléments majeurs du paysage agricole. Ils constituent les pas japonais permettant la circulation des espèces d'un réservoir de biodiversité à un autre.

Les pieds de buttes sont majoritairement occupés par des boisements de grande qualité environnementale (chênaie-charmaie), ils forment des réservoirs de biodiversité importants.

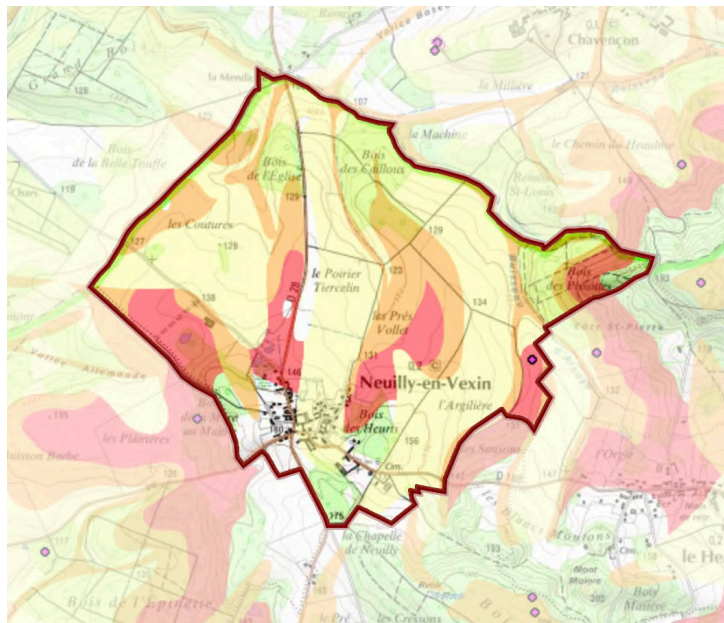
Le village est entouré d'une ceinture de prairies, identitaire du paysage de Neuilly-en-Vexin. Les mares et mouillères sont des secteurs d'une grande diversité floristique et faunistique, menacées par le comblement naturel et l'enfrichement.

La vallée et les rus affluents portent des enjeux importants pour la circulation des espèces (trame bleue), le long d'un axe principal, la vallée du Ruisseau d'Arnoye.

2.2.5 La gestion des risques et nuisances

Les risques liés au sous-sol

L'aléa retrait-gonflement des argiles



Carte de l'aléa retrait/gonflement des argiles, superposée à la carte des carrières (exploitations)
Source : BRGM

L'aléa retrait-gonflement des argiles se caractérise par des phénomènes de gonflement ou de retrait des sols argileux. Ces sols sont capables de fixer l'eau disponible mais aussi de la perdre en se rétractant en période de sécheresse. Cela se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions. Ces risques ne sont pas notables sur les secteurs urbanisés de Neuilly-en-Vexin et n'ont donc pas de conséquence directe sur le bâti de la commune. Il convient, dans les secteurs soumis à l'aléa de retrait /

gonflement des argiles, de respecter les recommandations à savoir la réalisation d'études géotechniques du sol au droit de la parcelle comme préalable à toute construction nouvelle.

En matière de risques de mouvements de terrain, la commune de Neuilly-en-Vexin est peu concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. La majeure partie de l'espace urbanisé est en aléa faible, seuls les axes de ruissellement sont en aléa moyen et certains secteurs ponctuels en aléa fort. A l'est de la commune, sur la butte de Marines, l'aléa est moyen à fort mais ce secteur est uniquement agricole et forestier et aucune construction n'y est envisagée.

Les carrières et cavités souterraines

Des cavités et anciennes carrières (article L 562-6 du Code de l'Environnement) sont recensées sur la commune.

Ces secteurs sont naturels, ils ne sont pas destinés à être construits.

A l'intérieur des périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre en compte toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations, ou autres formes d'utilisation di sol.

Les sites pollués



La commune est concernée par les risques technologiques, le référentiel BASIAS identifie deux sites sur la commune de Neuilly-en-Vexin

| N° Identifiant | Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s) | Nom(s) usuel(s) | Dernière adresse | Commune principale | Code activité | Etat d'occupation du site | Etat de connaissance |
|----------------|--|-----------------|------------------|--------------------|---------------|---------------------------|----------------------|
| IDF9504051 | Décharge | Décharge | ? | NEUILLY-EN-VEXIN | E38.11Z | Activité terminée | Inventorié |
| IDF9504112 | Décharge | Décharge | Orgie l' | NEUILLY-EN-VEXIN | E38.11Z | Activité terminée | Inventorié |

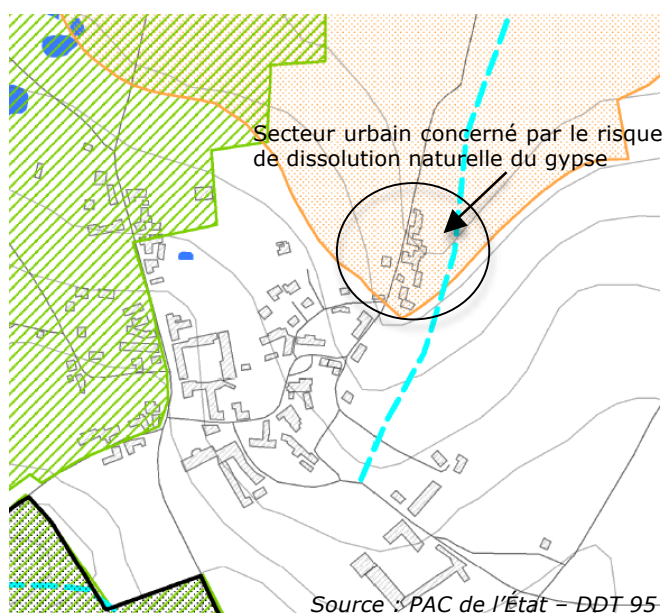
Source : BRGM – Basias

- le site pollué n° 0504112 situé qui est classé BASIAS est une ancienne décharge, au lieu-dit « le Chemin de Saint-Cyr ».
- le site pollué n° 9504051, ancienne décharge, situé au lieu-dit « le Chemin de Saint-Cyr ».

Les sites concernés par la dissolution naturelle du gypse

Le territoire communal comporte des secteurs gypsifères. Le gypse ou pierre à plâtre, est composée de sulfate de chaux, instable au contact de l'eau. Après son développement, la couche rocheuse, fracturée, peut faire l'objet d'une érosion interne (dissolution) responsable de cavités. Ces cavités naturelles sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus du gypse provoquant des désordres en surface, (affaissement, effondrement).

Le caractère incertain des phénomènes de dissolution ne permet pas, en l'état actuel des connaissances du terrain, de conclure à une inconstructibilité absolue des secteurs concernés par les karsts. Néanmoins, les projets peuvent être soumis à l'observation de prescriptions spéciales, voire être refusés en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Ainsi, bien que n'ayant pas pour objet de prescrire des mesures relatives à la stabilité ou la solidité des constructions, le règlement du PLU invite les constructeurs à prendre certaines précautions.



Source : PAC de l'État – DDT 95

L'unique secteur urbanisé de la commune concerné par ce risque, est le secteur du bas de la rue Basse, secteur déjà urbanisé. Dans les secteurs concernés par ce risque, il faudra effectuer une reconnaissance de la présence ou absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuel de celui-ci. Des prescriptions seront associées au règlement pour les secteurs concernés par ce risque.

Qualité de l'air, nuisances sonores et olfactives

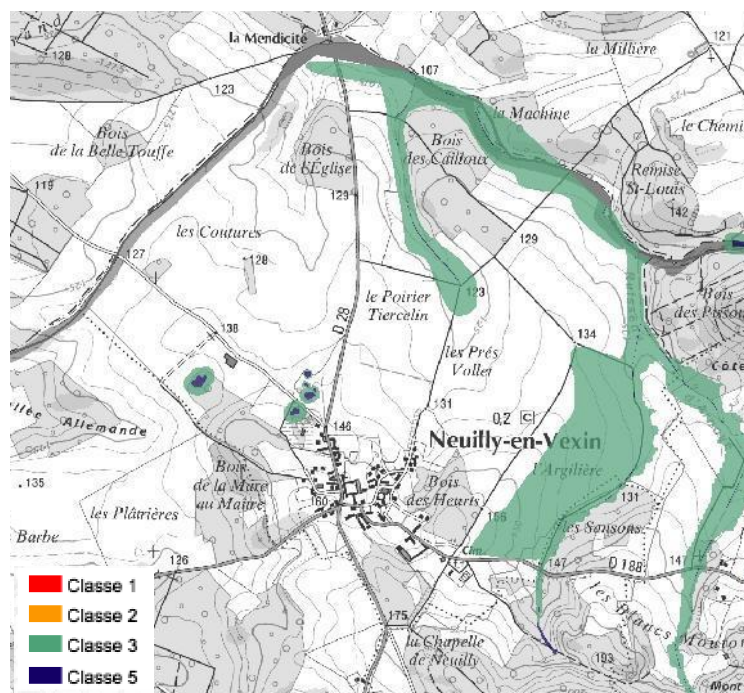
Neuilly-en-Vexin connaît quelques nuisances liées aux activités humaines, même si le bourg propose dans son ensemble un cadre de vie tranquille et agréable.

La qualité de l'air est bonne : les concentrations de dioxyde d'azote, d'ozone et de benzène sont parmi les plus basses d'Île-de-France (source Bilan annuel 2014 www.airparif.asso.fr).

La route Départementale 28 qui traverse le village génère des nuisances.

Les risques liés à l'eau

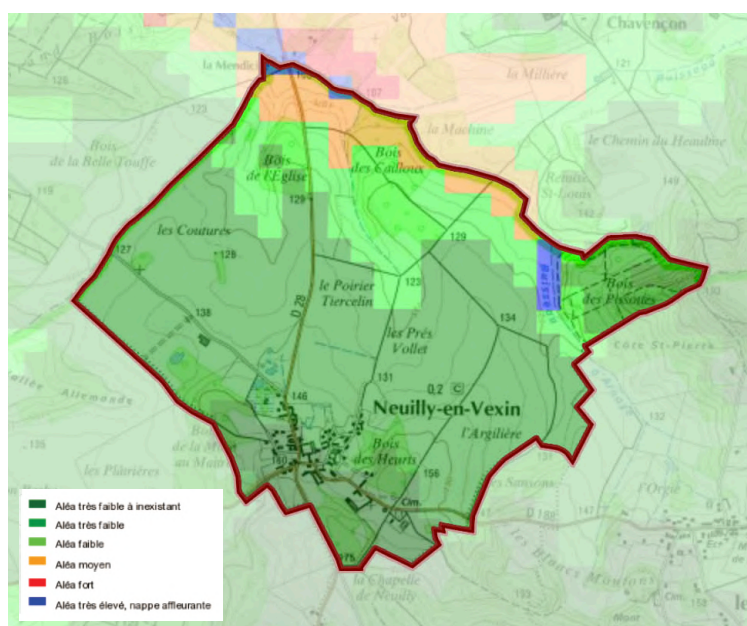
Les zones potentiellement humides.



La DRIEE Île-de-France a réalisé des documents d'inventaire et de connaissance du territoire concernant les zones potentiellement humides. Outre leur intérêt écologique précédemment évoqué, les secteurs humides autour des thalwegs et mares présentent des risques d'inondations par remontée des eaux souterraines. La vallée du Ruisseau d'Arnoye, les axes de ruissellement et les secteurs de mares et mouillères sont couverts par une zone potentiellement humide de classe 3 (en vert), dont la précision est relative mais témoignant tout de même de la potentialité de zone humide.

Source : Enveloppes d'alerte potentiellement humide – Source DRIEE Ile de France

Les risques d'inondations par remontée de la nappe



La nappe phréatique est jugée affleurante avec des risques d'inondation par remontée (source BRGM) sur l'ensemble des terrains de fond de vallée du Ruisseau d'Arnoye. La plaine agricole et le village sont eux peu concernés par ce risque, puisque le secteur est classé en aléa faible à très faible. On observe une corrélation directe entre les secteurs de remontée de la nappe phréatique définis par le BRGM et les enveloppes d'alertes des zones potentiellement humides.

Dans l'ensemble, la commune de Neuilly-en-Vexin est très peu concernée par ce risque.

Source : BRGM

Les risques d'inondations

Le territoire communal est également soumis à un risque d'inondation par ruissellement lors de fortes pluies et orages violents. La carte des contraintes du sol et du sous-sol, annexée au règlement du PLU, matérialise les axes de ruissellement dans les secteurs non urbanisés de la commune. Dans ces secteurs, des précautions spécifiques sont définies dans le règlement du PLU. Le seul événement d'inondations, coulées de boue et mouvement de terrain recensé dans la commune date du 25 au 29 décembre 1999. Source : arrêté interministériel portant constatation de l'état de catastrophes naturelles PAC de l'État.

Synthèse du diagnostic environnemental

La trame verte et bleue

- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de la Région relève deux réservoirs de biodiversité, un corridor herbacé fonctionnel et un secteur de mares et mouillères sur la commune de Neuilly-en-Vexin.
- Les deux réservoirs de biodiversité de Neuilly-en-Vexin sont le bois des Pissottes et le bois des Cailloux, couverts par une ZNIEFF qui inventorie des espèces remarquables,. Il s'agit de la ZNIEFF des Buttes de Rosne.
- La trame verte et bleue de Neuilly-en-Vexin peut être déclinée en trois sous-trames : bleue, arborée et herbacée.

Les milieux naturels

- Neuilly-en-Vexin possède un patrimoine naturel divers et important ;
- Les milieux de la sous-trame bleue sont les mares et les mouillères ;
- Les milieux de la sous-trame herbacée sont les prairies, les bandes enherbées le long des chemins ruraux, les potagers et les plantations basses des jardins ;
- Les milieux de la sous-trame arborée sont les chênaies-charmaies, les haies et formations arbustives et les vergers.

Les risques et nuisances

La risques liés au sous-sol

- La commune connaît des risques liés au retrait / gonflement des argiles ainsi que le risque de dissolution naturelle du gypse mais ces risques concernent peu les secteurs urbanisés ;
- La commune est dotée d'anciennes carrières et cavités souterraines ;
- Deux sites pollués sont référencés sur la commune.

Les risques liés à l'eau

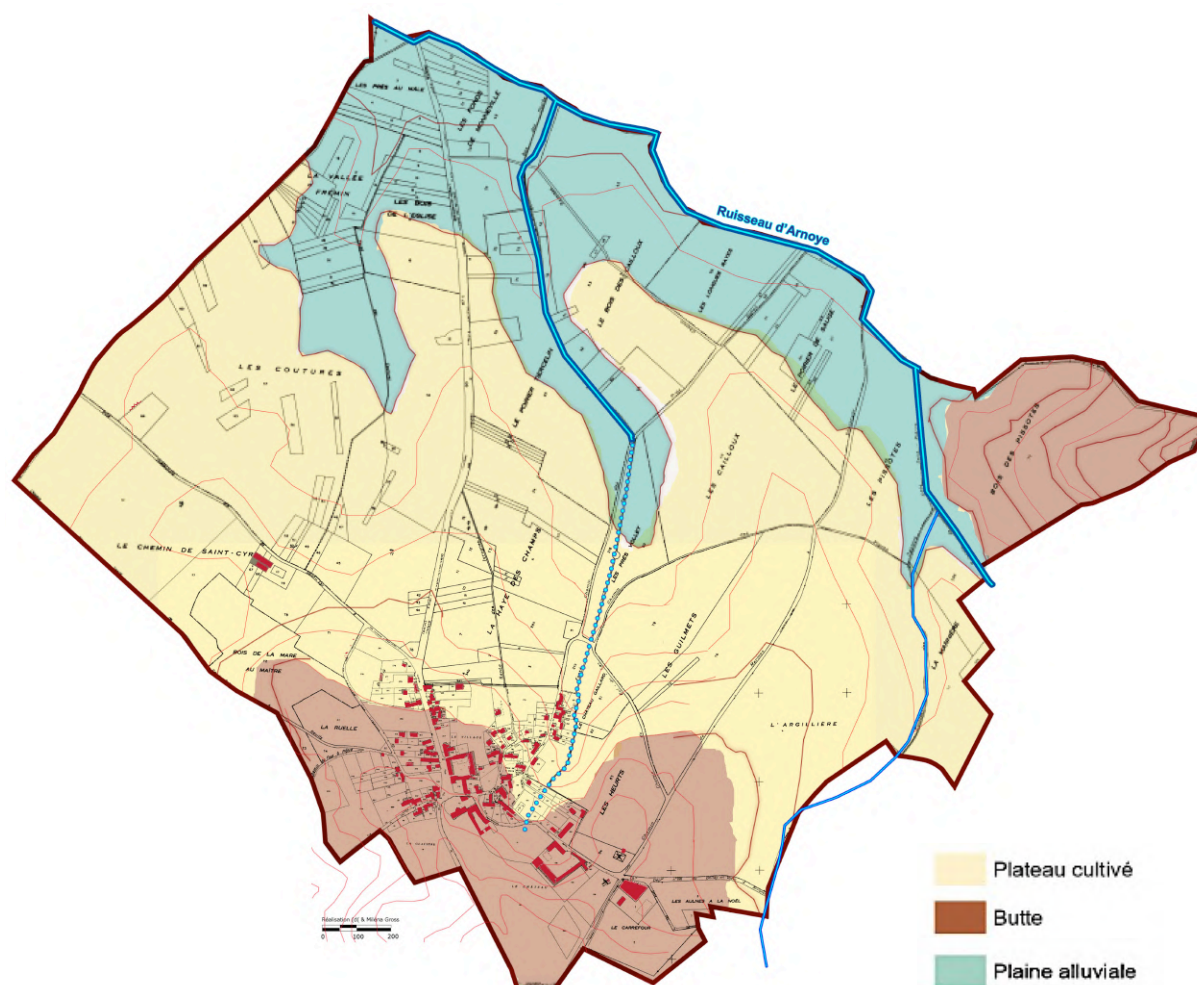
- LA DRIEE inventorie les enveloppes d'alerte des zones potentiellement humides, il s'agit des secteurs autour des mares et mouillères et de part et d'autre des axes de ruissèlement sur le plateau.
- La commune est très peu concernée par le risque d'inondations par remontée de la nappe. La nappe phréatique est affleurante seulement dans quelques secteurs de la vallée du ruisseau d'Arnoye, éloignés de toute habitation.

2.3. Morphologie urbaine

L'étude historique et géographique du tissu urbain permet de donner des clés de lecture des implantations urbaines sur le territoire communal. Alors que les implantations historiques sont directement liées au socle, les développements récents, dans un développement de la péri-urbanisation, répondent plus à des logiques de réseaux (proximité des voies de communication, desserte par les réseaux d'eau,...).

2.3.1. Site urbain et organisation spatiale : une implantation historique optimale

À Neuilly-en-Vexin, l'urbanisation est concentrée en une seule entité urbaine : le village.



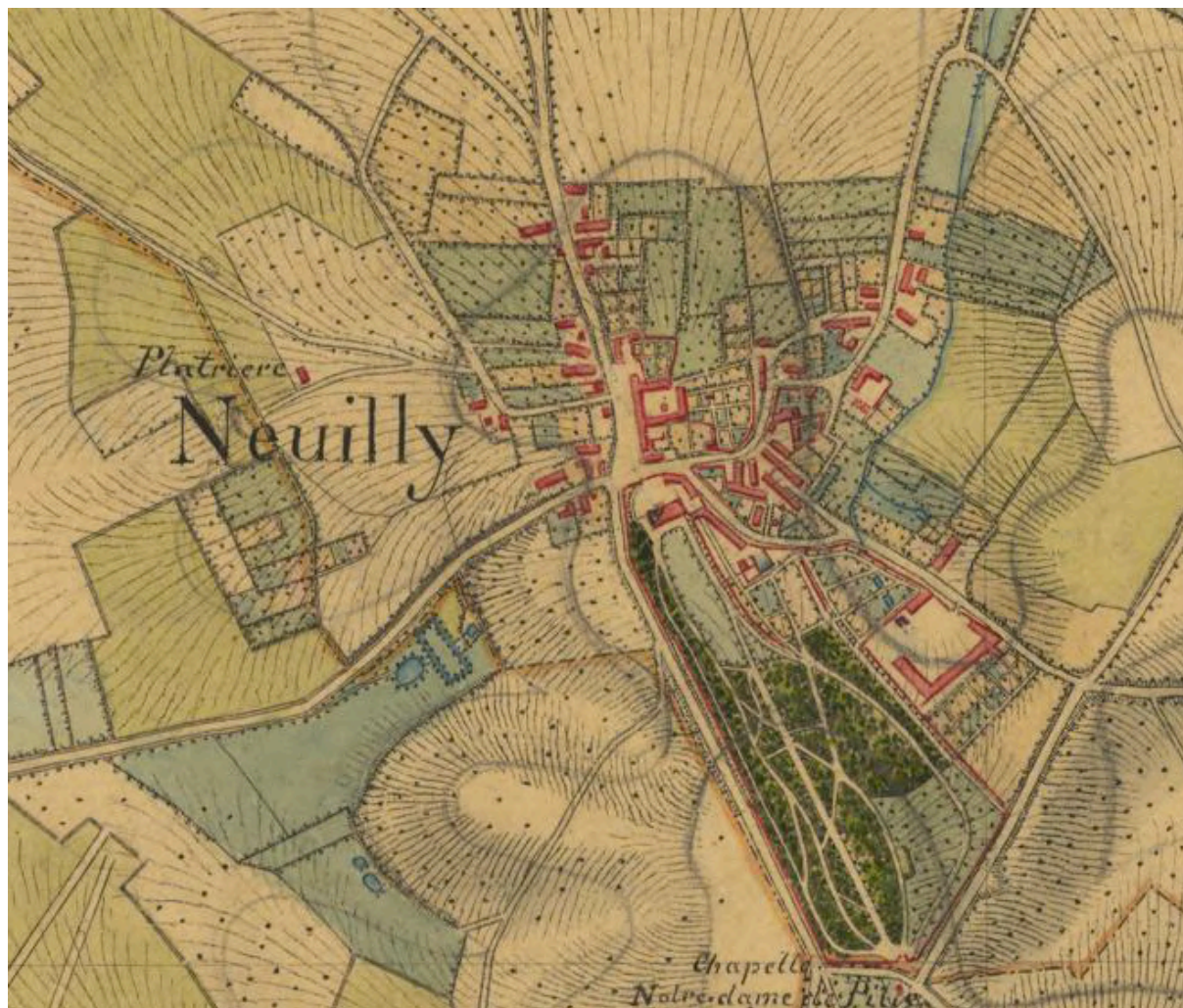
Réalisation : LDL et Miléna Gross

Le village est implanté sur une butte au cœur de la plaine agricole. Cette implantation permet de préserver la plaine agricole qui entoure le village.

2.3.2. Les évolutions urbaines : de la compacité à l'étalement urbain

L'étude des évolutions de la tâche urbaine, du XIX^{ème} siècle à aujourd'hui, est fondée sur la comparaison du cadastre napoléonien qui date de 1830 et du cadastre actuel, mis à jour par la photographie aérienne de 2016 et les relevés de terrain.

Extrait de la carte d'État-Major des environs de Paris (1816-1824)



Source : IGN

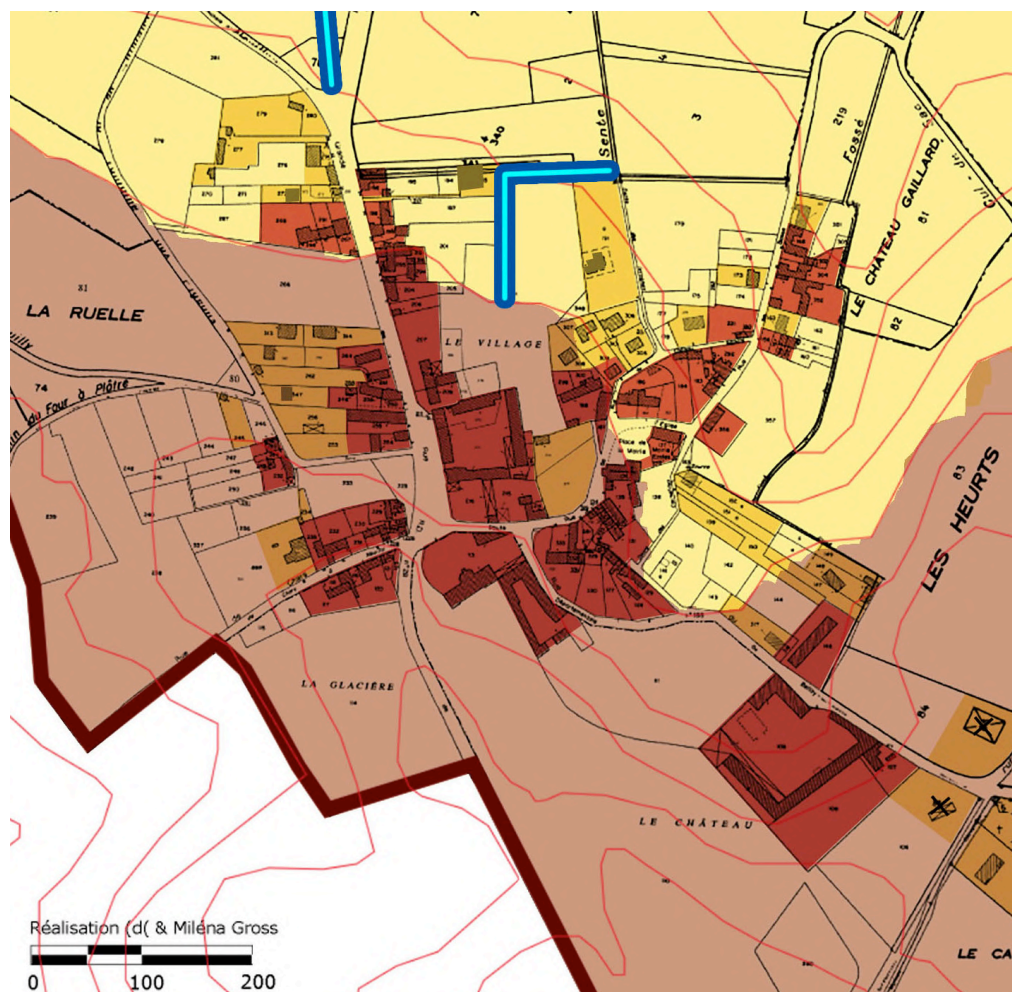
La carte d'État-Major montre la structure historique du village de Neuilly-en-Vexin. L'axe principal, Grande rue, est d'orientation Nord-Sud. Il s'élargit devant le château, formant la place du village à partir de laquelle rayonnent les voies secondaires (rue de l'église).

L'église, le château et une grande ferme à cour carrée occupent une position centrale dans le village.

Le bâti est implanté le long des voies : de manière concentrique autour de l'église et de manière linéaire le long de la Grande Rue.

Les éléments de structure historique ont été conservés, et l'urbanisation s'est développée au cours du XX^{ème} siècle.

Carte d'évolution du bâti (1824-2016)



Source : comparaison entre le cadastre napoléonien et le cadastre actuel

De 1830 à aujourd'hui, la tâche urbaine du village s'est considérablement étendue et la densité urbaine a diminué. En 1830, la tâche urbaine était d'environ 5 hectares pour 245 habitants ; en 2012, elle était de 13,6 hectares pour 194 habitants, soit une densité urbaine divisée par 3,5.

Entre 1830 et 1968, le nombre d'habitants a diminué de 20%. Le phénomène de périurbanisation, touche la population à partir des années 1970 mais ne suffit pas à ce que la population retrouve son niveau de 1830. Pour autant, l'arrivée de nouveaux habitants a généré une extension urbaine importante, à l'arrière des parcelles de la rive ouest de la Grande Rue et dans la plaine agricole.

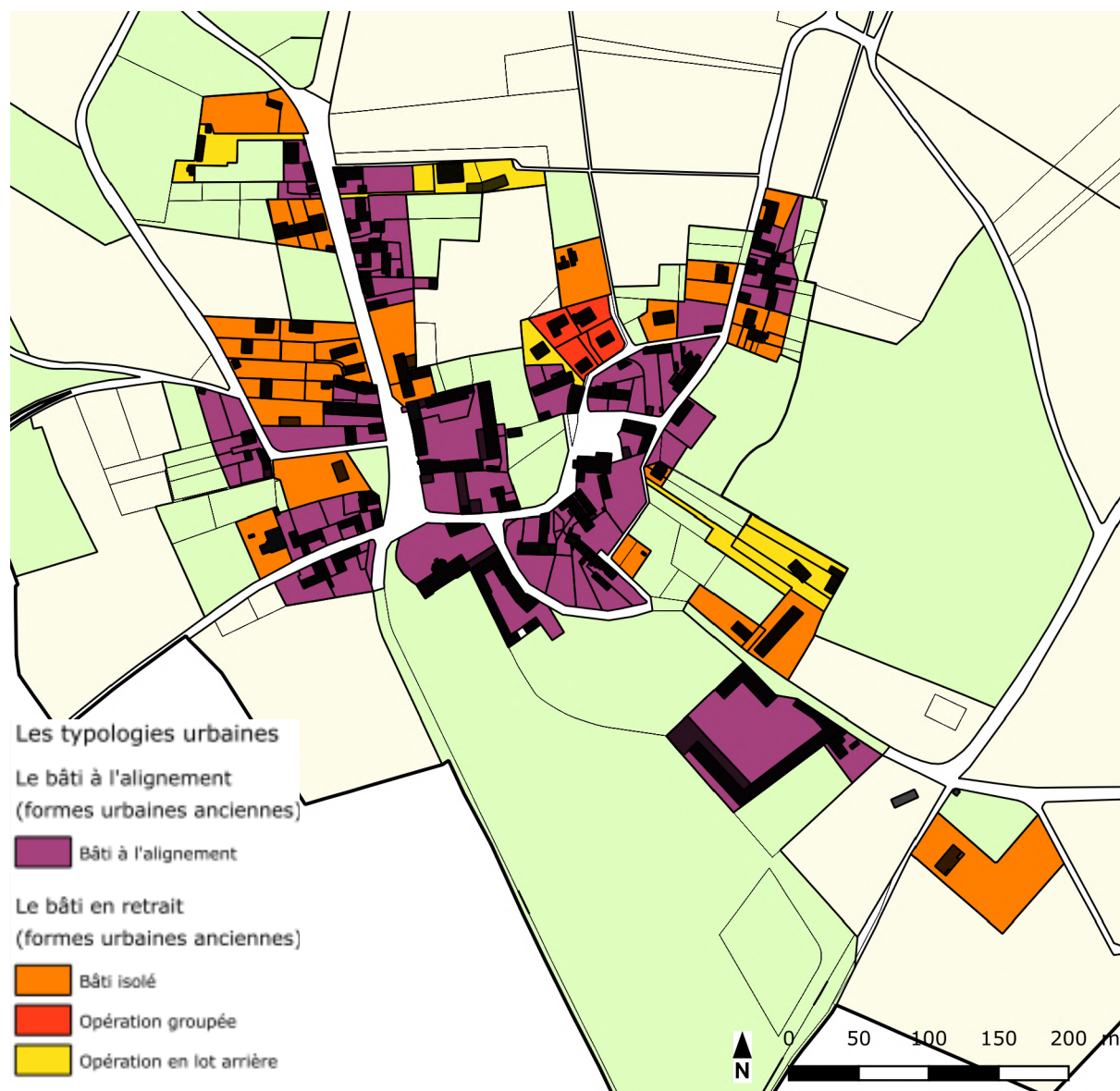
En parallèle, plusieurs équipements publics (salle polyvalente, terrains de sports) ont été aménagés autour du cimetière, déplacé à l'écart du village.

2.3.3. Les structures urbaines

Analyser les typologies urbaines permet de comprendre les différents modes de constitution du tissu urbain, alors que l'urbanisation s'est développée dans des logiques très différentes : très économe du foncier dans les secteurs historiques, beaucoup plus lâche dans les secteurs plus récents.

L'analyse est fondée sur l'observation des superpositions des différents éléments constitutifs de la forme urbaine : réseau viaire, parcellaire, bâti et couverture végétale.

Carte des typologies urbaines



Réalisation : LDL et Miléna Gross

Les typologies urbaines de Neuilly-en-Vexin peuvent être classées en deux catégories principales :

- les formes urbaines anciennes, caractérisées par la compacité, les implantations à l'alignement et des orientations solaires optimales dans une logique d'optimisation du foncier et d'économies des énergies
- les formes urbaines récentes qui se distinguent par des implantations en milieu de parcelle et une moindre densité bâtie dans une logique d'urbanisation marquée par la recherche du « bon air » et du branchement aux réseaux.

Les formes urbaines anciennes : compacité, orientations, alignement

Extrait de la carte d'État-Major (1824)



État actuel du bâti ancien



Le tissu urbain historique : la succession des séquences (voie, bâti, jardins, espaces agricoles)

Source : IGN

Compacité

Les formes urbaines anciennes se caractérisent par une grande compacité du tissu urbain. L'occupation du terrain est optimale. Le tissu urbain est structuré en séquences : espace public, bâti, jardins, potagers et vergers, plaine agricole. Les possibilités d'évolutions du bâti et des usages des espaces extérieurs sont favorisées par cette implantation : constructions d'annexes, extension du bâti, évolution de l'usage du jardin,...

Orientations

Dans la Grande Rue et la rue Basse, le bâti est implanté en pignon sur la voie. Les jardins sont orientés au sud. Rue de l'église, d'orientation est-ouest, le bâti est orienté façade principale face à la rue. Le bâti est mitoyen et les jardins sont à l'arrière de la parcelle. Les implantations s'adaptent à la direction de la voie afin d'assurer l'orientation solaire optimale du bâti et des jardins.

Les grandes fermes à cour carrée privilégient l'orientation nord-sud d'un angle afin que tous les murs bénéficient de l'ensoleillement.

Extrait du cadastre napoléonien (1830)



**Implantation du bâti en pignon (Grande rue, rue Basse)
et en façade (rue de l'église)**

Source : Archives départementales du Val-d'Oise

L'alignement des façades et des pignons forme un front bâti continu. Les annexes, les murs de clôture et les continuités végétales des jardins participent de la continuité urbaine.



Les implantations à l'alignement du bâti ancien créent des espaces publics et des paysages particuliers : l'alignement du bâti, soutenu par des murs de clôture, dessine les rues et souligne la limite entre espaces public et privé. L'alignement du bâti ancien crée des ambiances minérales qui font la richesse patrimoniale du village.

Dans le village ancien, les espaces publics sont issus de l'élargissement du réseau viaire. Les places du village soulignent la centralité par la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux et symbolique (château, église, mairie).



La Grande place : un espace végétal dans une ambiance urbaine minérale

Les formes urbaines récentes : recherche de l'ensoleillement, importance de la végétation et connexion aux réseaux

Les formes urbaines récentes se caractérisent par une implantation du bâti en retrait d'alignement de la voie et des limites parcellaires.

Ces implantations créent une ambiance urbaine verdoyante, avec une grande place aux espaces de jardin privés et des espaces publics qui se distinguent par leur caractère vert et champêtre.

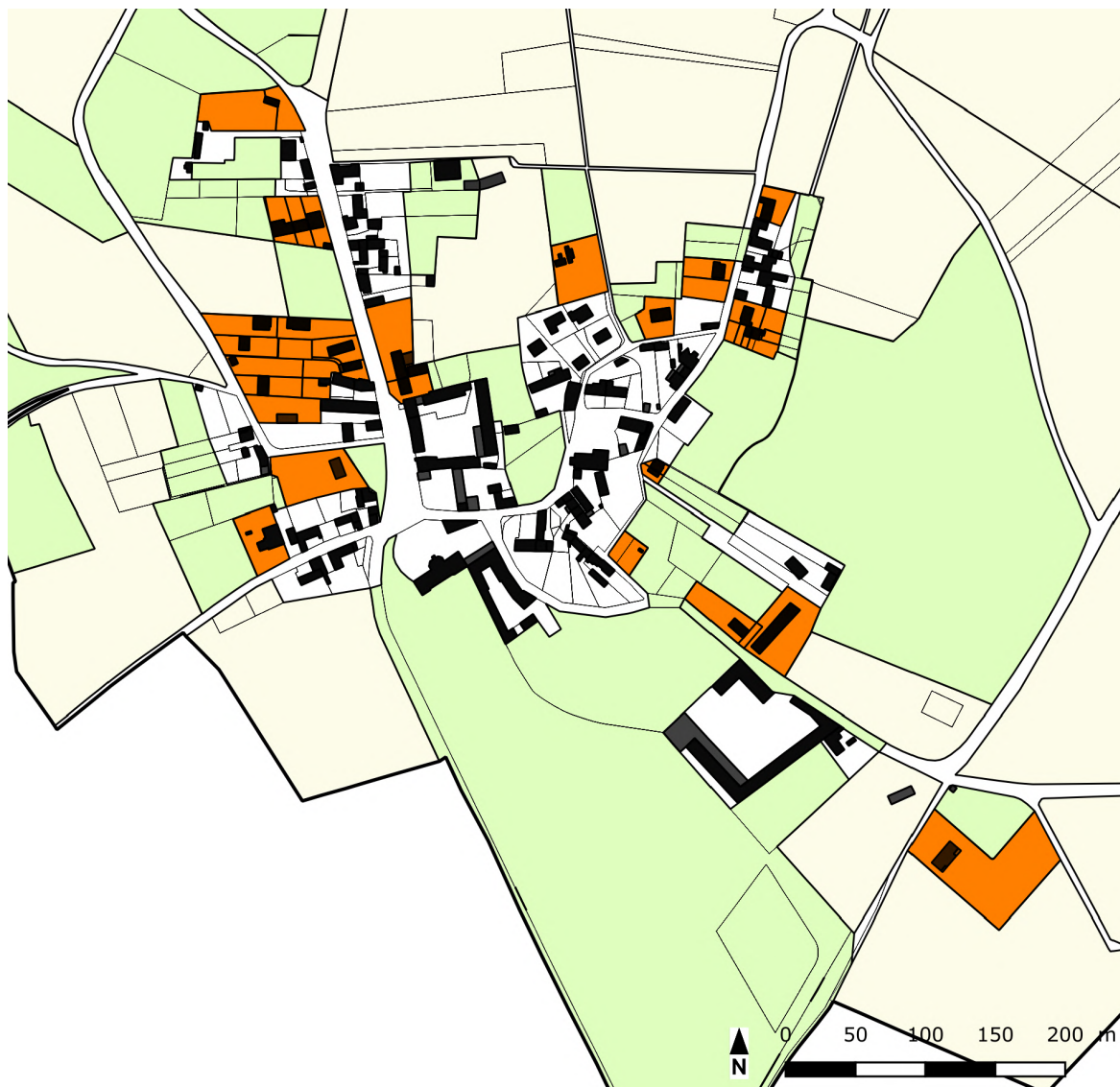
Les formes urbaines récentes correspondent à trois types d'opérations :

- les opérations individuelles, connectées au réseau viaire existant ;
- les opérations groupées, desservies par une nouvelle voie créée spécifiquement pour l'opération ;
- les opérations en lot arrière dont la parcelle présente une forme de drapeau.

Les opérations individuelles

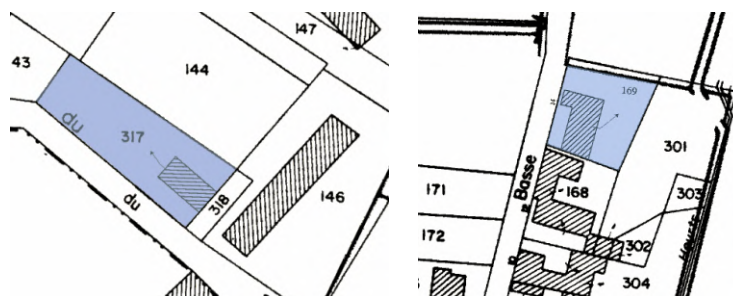
À Neuilly-en-Vexin, les opérations individuelles sont implantées, au gré des opportunités foncières, dans les interstices du tissu urbain ancien, notamment Grande Rue et rue Basse, mais aussi en extension du village historique.

Carte de localisation du bâti isolé



Les opérations individuelles sont implantées en milieu de parcelle. Elles sont entourées d'un jardin clos. Leur façade principale est orientée face à la rue.

Grande Rue et rue Basse, les opérations individuelles sont implantées dans le tissu parcellaire agricole, en lanières, perpendiculaires à la voie.



Des implantations dans le tissu parcellaire agricole en retrait de la voie : un grand espace laissée aux espaces de jardins

L'espace public de la rue n'est dessiné ni par l'alignement du bâti ni par les murs : les clôtures assurent la limite entre espaces public et privé et dessinent la voie. La qualité paysagère des secteurs pavillonnaires récents dépend de la qualité des clôtures et de leur traitement végétal.



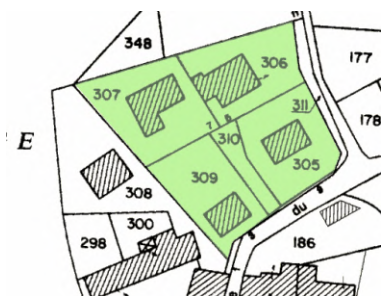
Qualité des clôtures et traitement végétal : diverses qualités de fronts de rue

Les opérations groupées

Les opérations groupées sont généralement issues du découpage foncier d'une seule grande parcelle agricole. Elles génèrent leur propre voie d'accès, publique ou privée, pour desservir plusieurs habitations. Cette voie est, parfois, conçue sans relation avec la direction du réseau viaire existant.

Le découpage parcellaire et l'implantation du bâti sont déterminés par la direction de la voie nouvelle.

La commune de Neuilly-en-Vexin ne compte qu'un lotissement de quatre lots situé au cœur du village et desservi par une voie en impasse. Le bâti est implanté en milieu de parcelle et orienté au sud-est.



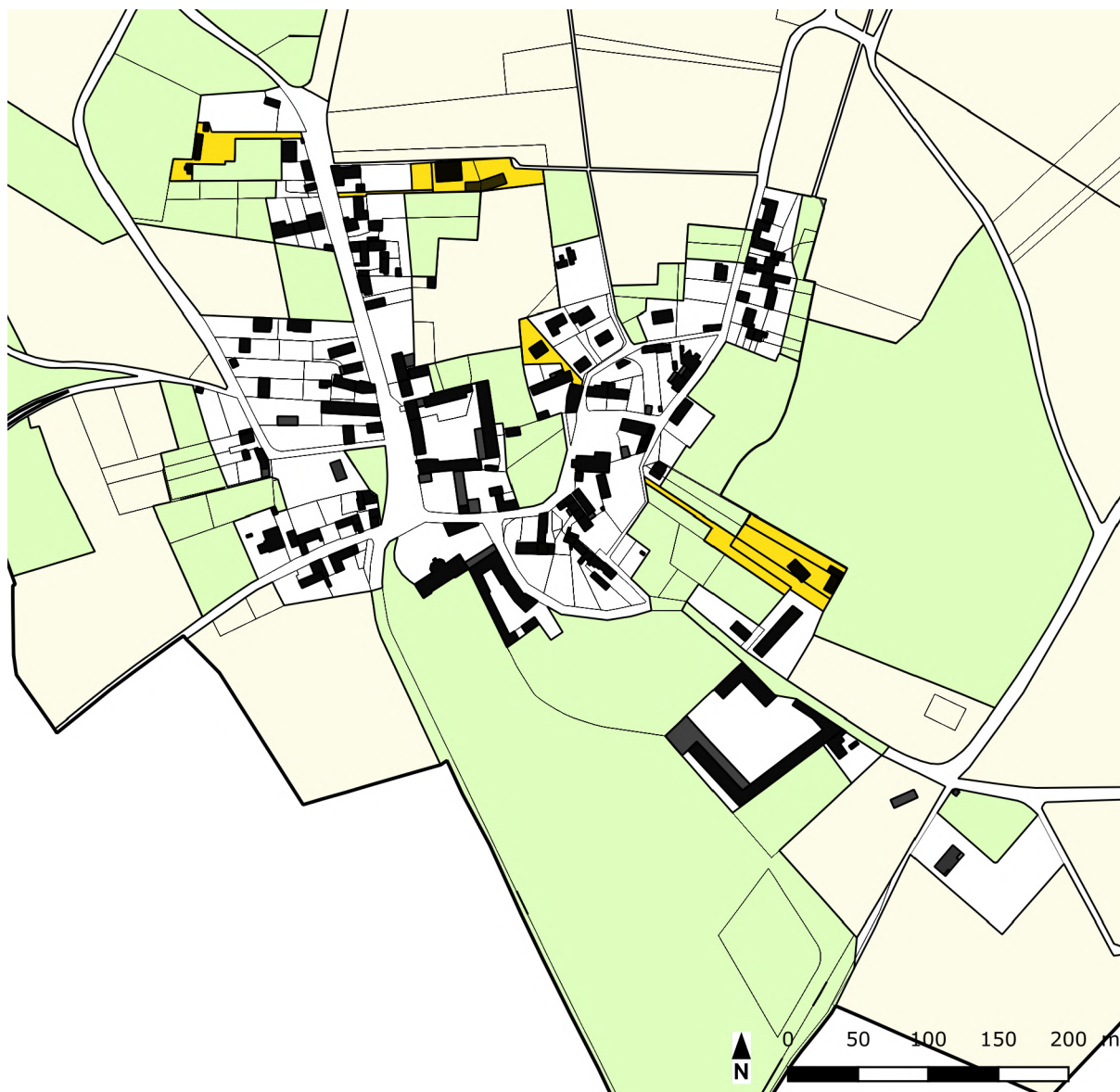
Le lotissement : création d'une voie nouvelle et implantation en milieu de parcelle

Les opérations en lot arrière

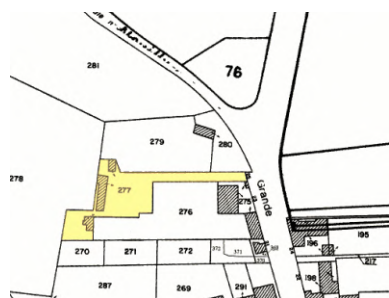
Les opérations en lot arrière sont issues d'une division parcellaire, souvent d'initiative individuelle, permettant la constructibilité du fond de parcelle, en second rang derrière le bâti existant, grâce à une voie d'accès privée. La forme générale de la parcelle est alors celle d'un « drapeau ».

La commune de Neuilly-en-Vexin compte quelques opérations en lot arrière, situées aux entrées du village.

Carte de localisation des opérations en lot arrière



L'accumulation des drapeaux peut remettre en cause la qualité de vie, paysagère et environnementale des cœurs d'îlots et des fonds de parcelles, souvent occupés par des jardins, des vergers et des potagers ; la conquête de ces espaces par le bâti en modifie l'usage et les paysages donnant un caractère plus urbain aux secteurs. La qualité de certaines franges urbaines, qui repose sur une végétation (jardins, pâtures, vergers,...) assurant la transition entre le village et les secteurs de grande agriculture, est parfois détériorée par un drapeau dont le bâti en second rang est en contact direct avec l'espace agricole.



Les opérations en lot arrière transforment la frange urbaine



Le traitement des voies d'accès : perméabilité et végétalisation

2.3.4. Les typologies architecturales

Les différentes typologies architecturales sont analysées en fonction de la hauteur du bâti, de la forme des volumes, des percements, des modénatures et des matériaux utilisés.

Cette typologie s'inspire des travaux menés par le service de l'inventaire de la Région Ile de France et ceux du PNR du Vexin français.

Le bâti ancien et le bâti récent

On distingue deux grands types de bâti :

- le bâti ancien, homogène, aux formes simples et aux matériaux issus du socle ;
- le bâti récent, divers, aux formes et aux matériaux multiples.

Le bâti ancien

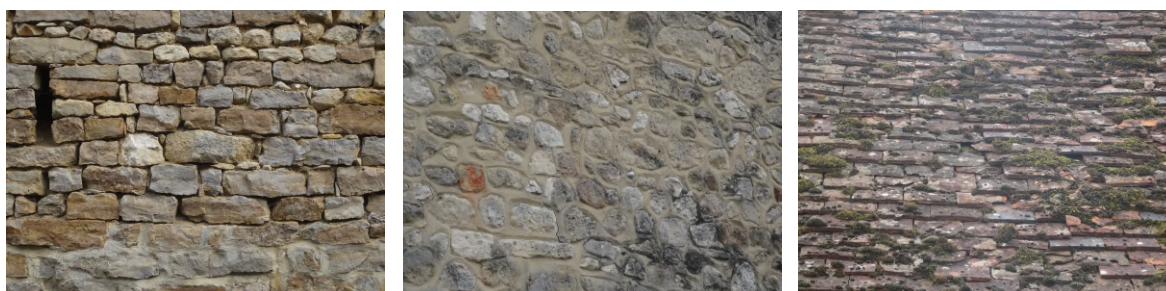
Le bâti ancien est généralement antérieur au cadastre napoléonien (1830).

Le bâti ancien présente des formes simples : volumes rectangulaires massifs surmontés de toitures à deux pans. Les bâtiments s'élèvent généralement en rez-de-chaussée surmonté de combles. Les percements sont peu nombreux et de petites tailles. La façade principale est généralement orientée au sud pour profiter des apports solaires. Elle est peu ornée.

Les bâtiments sont alignés sur rue et implantés de manière parallèle ou perpendiculaire à la voie. Ils peuvent également être regroupés autour d'une cour, comme pour les fermes ou les cours communes. Le bâti ancien s'adapte au dessin et à la pente de la voie.

Les matériaux utilisés sont issus du socle morphologique local : pierre calcaire et gypse issus des carrières environnantes. Les toitures sont recouvertes de petites tuiles plates. Les matériaux utilisés présentent une unité de teinte.

Le bâti ancien se caractérise par une certaine homogénéité qui confère au cœur historique son identité.



Des matériaux issus du socle géologique

À Neuilly-en-Vexin, le bâti ancien est principalement constitué de fermes, de maisons rurales et de maisons de bourg.

La ferme

La ferme comprend plusieurs bâtiments organisés autour d'une cour centrale minérale : le logis, bâtiment d'habitation, est entouré de bâtiments agricoles de grande dimension et d'annexes. Les bâtiments, prolongés par des murs en pierre, présentent peu d'ouverture vers l'extérieur, ce qui renforce leur monumentalité. À Neuilly-en-Vexin, plusieurs fermes présentent une vaste cour carrée remarquable.



La maison rurale

La maison rurale est un bâtiment de taille modeste qui s'ouvre sur une petite cour dans laquelle sont implantées des annexes agricoles, de moindre importance que le bâtiment d'habitation. Elle est constituée d'un volume simple et s'élève en rez-de-chaussée surmonté d'un niveau de comble. Les ouvertures de la façade sont irrégulières. La maison rurale est généralement en moellon calcaire enduit d'un mélange de chaux et de sable ou plus rarement de plâtre.



La maison de bourg

La maison de bourg est implantée à l'alignement de la voie et occupe toute la largeur de la parcelle. La maison de bourg est implantée à l'alignement de la voie et occupe toute la largeur de la parcelle. Elle est constituée d'un volume simple, de trois travées maximum et s'élève sur un étage. La maison de bourg peut être en moellon calcaire enduit d'un mélange de chaux et de sable ou de plâtre, en meulière ou en brique. Les travées sont régulières. La façade est composée et enrichie d'un décor et de modénatures, comme des garde-corps en ferronnerie aux fenêtres.



Le bâti ancien a connu de multiples adaptations. De nombreux bâtiments agricoles ont été réhabilités en logements. Le changement de destination des constructions engendre des modifications des percements. Les revêtements de façade et de toitures ont souvent été modifiés en raison de leur vétusté et des coûts des modes de construction traditionnels. Enfin, les nouvelles technologies et l'augmentation du coût des énergies entraînent de nouvelles adaptations du bâti : amélioration de l'isolation, installation panneaux solaires,...



Modifications du bâti ancien : transformation en logements, percements des pignons et création d'accès automobile

Le bâti récent

Le bâti récent est postérieur au cadastre napoléonien (1830).

Les bâtiments sont implantés en milieu de parcelle. Les bâtiments sont généralement de plans rectangulaire ou carré. Ils s'élèvent sur un étage surmonté de combles. Les percements sont nombreux, de formes et de dimensions variables. Les matériaux et enduits de façade sont également diversifiés (briques, meulières, rocaillages, façade enduite...) Les toitures sont généralement à deux pans mais peuvent présenter des formes plus complexes. Elles sont généralement en tuile plate, ou en tuile mécanique. Les clôtures sont constituées de mur bahut surmonté d'une grille, de grillage, de haies,...

À Neuilly-en-Vexin, le bâti récent est principalement composé de pavillons.

Le pavillon

Le pavillon est implanté au milieu de la parcelle ou en limite séparative. Il s'élève en rez-de-chaussée surmonté d'un seul étage de combles. L'accès au pavillon se fait depuis le jardin. Le décor de la façade est sobre. Le pavillon s'est largement développé au XX^{ème} siècle, dans une très grande hétérogénéité de formes et de matériaux.



Le bâti singulier

Le bâti singulier regroupe l'ensemble des bâtiments dont l'implantation et la forme architecturale témoignent de leur fonction particulière. À Neuilly-en-Vexin, le bâti singulier se compose des équipements : mairie-école et salle polyvalente. La mairie-école, située au cœur du village constitue un bâtiment ancien tandis que la salle polyvalente, à l'écart du village, date du milieu des années 1990.



La mairie-école



La salle polyvalente

Le bâti patrimonial

La commune ne compte aucun monument classé ou inscrit aux Monuments Historiques.

L'église Saint-Denis date du XII^{ème} siècle. Elle constitue un édifice composite, largement transformé, dont le cœur date de l'époque gothique.

La commune possède un riche patrimoine bâti rural composé :

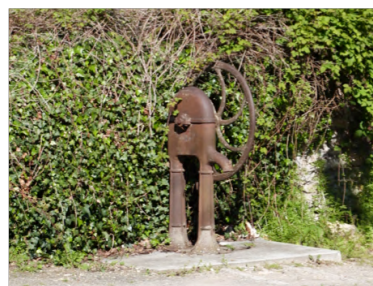
- de bâtiments et d'ensembles bâtis qui se distinguent par leur qualité architecturale, notamment le château, élément remarquable, mais aussi les fermes, des maisons rurales et des maisons de bourg ;
- de bâtiments singuliers qui participent de l'identité communale et de la mémoire collective locale : l'église, le presbytère et la mairie-école.
- d'ensembles bâtis qui participent de la structure urbaine, notamment des séquences de maisons rurales et de maisons de bourg le long de la grande rue ainsi que de nombreux murs d'alignement et de clôture.
- des éléments du petit patrimoine : la croix du cimetière et les pompes à godets



Le château



L'église Saint-Denis



Les pompes à godet

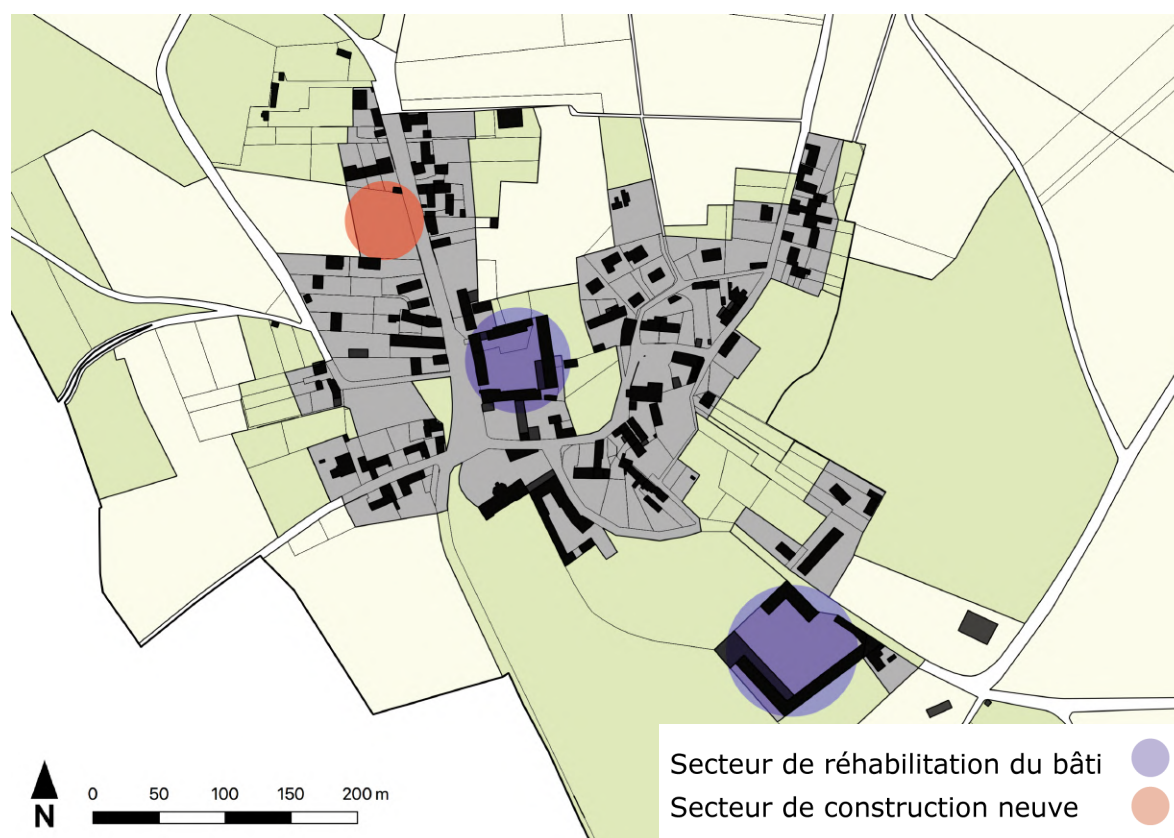
Ces éléments patrimoniaux sont identifiés et protégés au titre de leur qualité architecturale, urbaine et paysagère ou de leur valeur dans l'identité communale et la mémoire collective. Ils sont présentés dans le document intitulé « Éléments du patrimoine à protéger » et font l'objet de prescriptions réglementaires afin d'assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

2.3.5. Les opportunités urbaines

Certains secteurs situés dans la partie urbanisée de la commune représentent des opportunités pour la création de logements et d'activités tout en limitant l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Les secteurs présentés sur la carte ci-dessous apparaissent comme les secteurs de densification et mutation les plus opportuns au regard de l'analyse des qualités et contraintes environnementales, paysagères, urbaines et architecturale.

Carte des secteurs d'opportunité urbaine offrant un potentiel de densification et de mutation



Le changement de destination des deux fermes

Les deux fermes situées à l'entrée et au cœur du village offrent d'importantes opportunités de transformation en vue de la création de logements et d'activités. La mobilisation du bâti existant pour la création de logements, et de locaux d'activités économiques, dans chaque ferme permettrait une densification du village.

Le secteur de construction neuve

Le secteur de la Grande Rue correspond à un espace de prairie inséré dans le tissu urbain du village. Ce secteur est susceptible d'accueillir de nouveaux logements permettant une densification dans la continuité de l'axe historique du village.

La densification des parcelles déjà bâties

Des parcelles déjà bâties sont également susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions pour la création de logements ou d'activités. La mobilisation de ces parcelles disponibles permettrait une densification résidentielle et humaine du village. La configuration des parcelles, les caractéristiques paysagères et environnementales ont permis de dégager une vingtaine d'opportunités foncières.

Synthèse du diagnostic de morphologie urbaine

Site urbain et organisation spatiale

→ Le village de Neuilly-en-Vexin est implanté en pieds de butte et s'ouvre sur la plaine agricole.

Évolutions urbaines

→ Entre la seconde moitié du XIX^{ème} siècle et aujourd'hui, la tâche urbaine du village s'est étendue alors que la population a diminué.

→ L'urbanisation s'est étendue jusque dans la plaine agricole.

Structures urbaines

→ Les formes urbaines de la commune se composent de :

- les formes urbaines anciennes se caractérisent par un tissu parcellaire et une implantation du bâti sur la parcelle qui tend à la meilleure orientation solaire et à la compacité pour une économie de foncier ;
- les formes urbaines se caractérisent par un urbanisme moins dense marqué par l'importance de la végétation dans les espaces privés et publics.

→ Chaque forme urbaine génère des espaces publics d'une qualité urbaine, paysagère et environnementale particulière en fonction de l'implantation des bâtiments et du traitement des limites entre espace privé et espace public : de la minéralité du centre ancien au caractère verdoyant des extensions pavillonnaires.

Typologies architecturales

→ Le bâti de la commune se distingue en deux types selon l'époque de construction :

- le bâti ancien présente des formes simples et est constitué de matériaux issus du socle ; il se caractérise par une grande homogénéité ;
- le bâti récent présente des formes, des compositions de façade et des matériaux diversifiés

→ La commune possède un patrimoine bâti rural, avec un édifice remarquable qu'est le château et de nombreux bâtiments et ensembles bâtis ruraux (fermes, maisons rurales, maisons de bourg). L'ensemble de ces éléments participe de l'identité communale et renforce son caractère patrimonial.

Opportunités urbaines

→ Le tissu urbain de bourg présente plusieurs possibilités de densification urbaine : deux secteurs de réhabilitation du bâti dans les anciennes fermes du village, un secteur de construction neuve inséré dans le tissu urbain et susceptible d'accueillir plusieurs nouveaux logements (Grande rue), et des opportunités foncières sur des parcelles déjà bâties susceptibles d'accueillir de nouveaux logements en fonction des contraintes environnementales, paysagères et urbaines ainsi que des règles du PLU.

3. LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL

L'analyse de la démographie communale, du parc de logement, des activités et des emplois, des équipements, commerces et services offerts à la population ainsi que des mobilités permet de comprendre le fonctionnement communal, à la fois en mesurant ses évolutions dans le temps en le comparant aux territoires de référence (communauté de communes Vexin Centre et France métropolitaine).

Les données statistiques suivantes sont issues des exploitations principales des recensements de 2007 et 2012 (date du dernier recensement disponible, à l'exception du nombre d'habitants connu pour l'année 2013), des dénombrements des recensements de 1968 à 1999 ainsi que de la démographie des entreprises de 2013 et 2014. L'ensemble de ces données est disponible sur le site de l'INSEE.

Les données INSEE doivent être utilisées néanmoins avec précaution, alors que la commune compte un petit nombre d'habitants.

3.1. Démographie communale

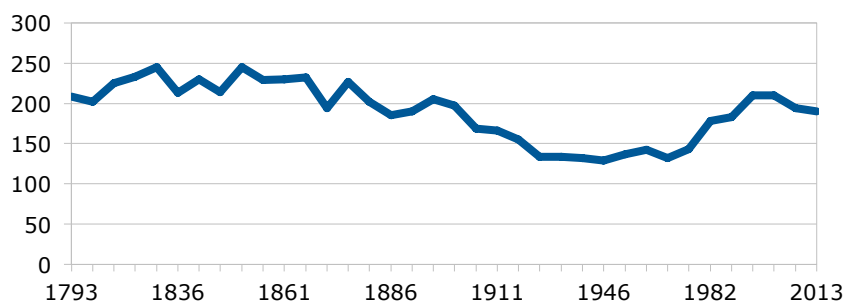
3.1.1. Les évolutions démographiques : de l'exode rural à la périurbanisation

Une commune rurale faiblement peuplée

La commune de Neuilly-en-Vexin compte 189 habitants en 2014¹. La densité de population est de 65,5 habitants au km².

Les évolution longues : une tendance à la diminution de la population

Évolution de la population (1793-2013)



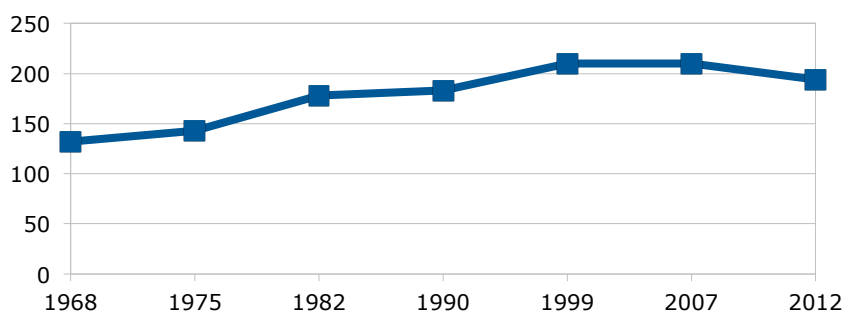
Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements
RP 2007 à 2013, exploitations principales

Alors que la commune accueillait 245 habitants au début du XIX^{ème} siècle, le nombre d'habitants a diminué dans la première moitié du XX^{ème} siècle pour atteindre son point le plus bas en 1968. Depuis, celui-ci a augmenté jusqu'en 1999, pour légèrement diminuer ensuite.

¹ Population municipale, donnée Insee.

La population a augmenté de moitié depuis 1968

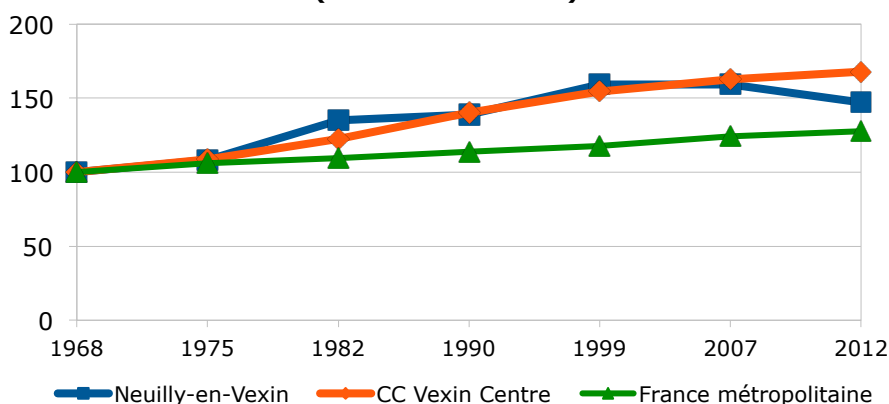
Évolution de la population (1968-2013)



Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements ;
RP 2007 à 2013, exploitations principales

Depuis 1968, la population de Neuilly-en-Vexin a augmenté de près de la moitié, passant de 132 à 194 habitants. La période de fort accroissement démographique s'est étendue de 1975 à 1999. Entre 1975 et 1982, le nombre d'habitants a augmenté de près d'un quart en sept ans. La population est restée stable entre 1999 et 2007. Depuis cette date, le nombre d'habitants a diminué.

Évolution comparée de la population (base 100 en 1968)



Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements ;
RP 2007 à 2012, exploitations principales

L'accroissement démographique de Neuilly-en-Vexin a été plus important que celui de la France métropolitaine (+28%). mais moins important et moins régulier que celui de la commune de communauté de communes Vexin Centre (+68%).

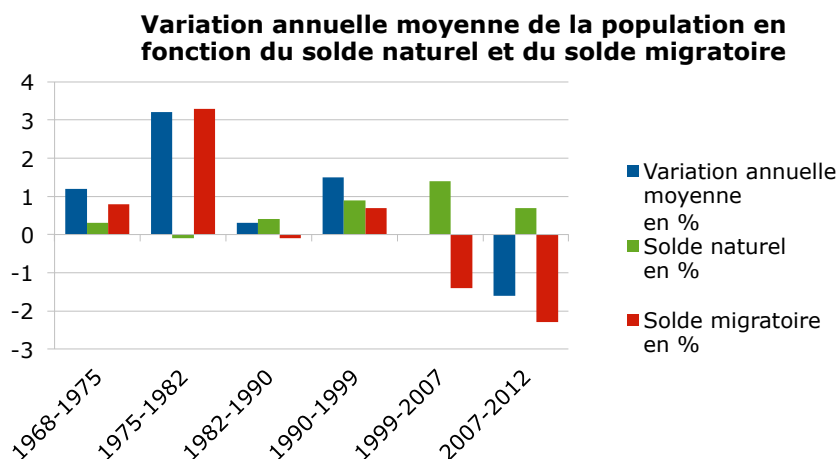
3.1.2. Les facteurs d'évolution de la population : l'accueil de nouveaux habitants à l'origine de la hausse de population

Les évolutions démographiques s'expliquent par deux facteurs :

- Le **solde naturel** constitue le renouvellement naturel de la population. Il résulte de la différence entre les naissances et les décès.

- Le **solde migratoire** renvoie à l'arrivée ou au départ des populations du territoire. Il provient de la différence entre les immigrants qui emménagent sur le territoire et les émigrants qui quittent le territoire.

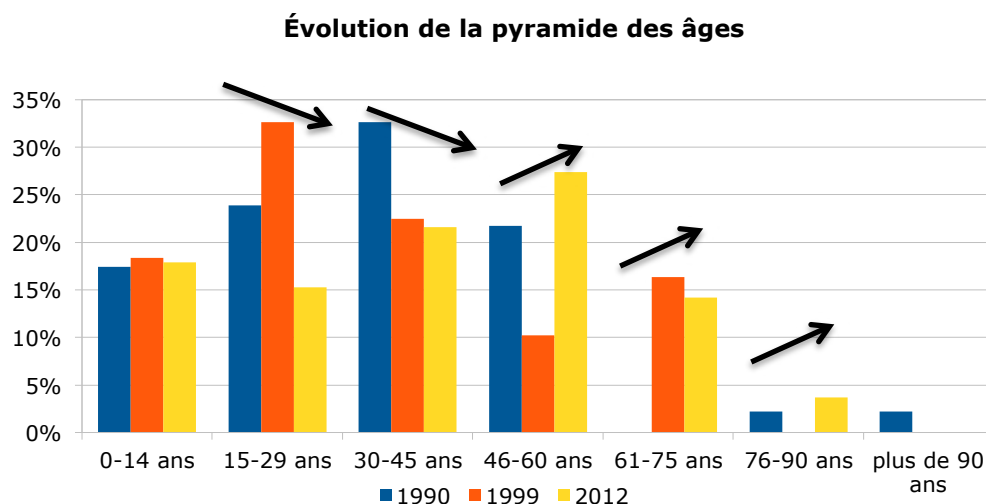
Entre 1968 et 1982, l'augmentation de population est due au solde migratoire élevé (jusqu'à 3,3%) qui compense un solde naturel faible (+0,3%), voire négatif (-0,1). À partir de 1982, le solde migratoire est faible ou négatif (jusqu'à -2,3% pour la période la plus récente). Néanmoins, jusqu'en 1999, la population continue d'augmenter grâce au solde naturel. Depuis 1999, bien qu'il reste positif le solde naturel ne suffit plus à compenser le solde migratoire négatif et la population stagne avant de diminuer entre 2007 et 2012.



Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements ;
RP 2007 à 2012, exploitations principales

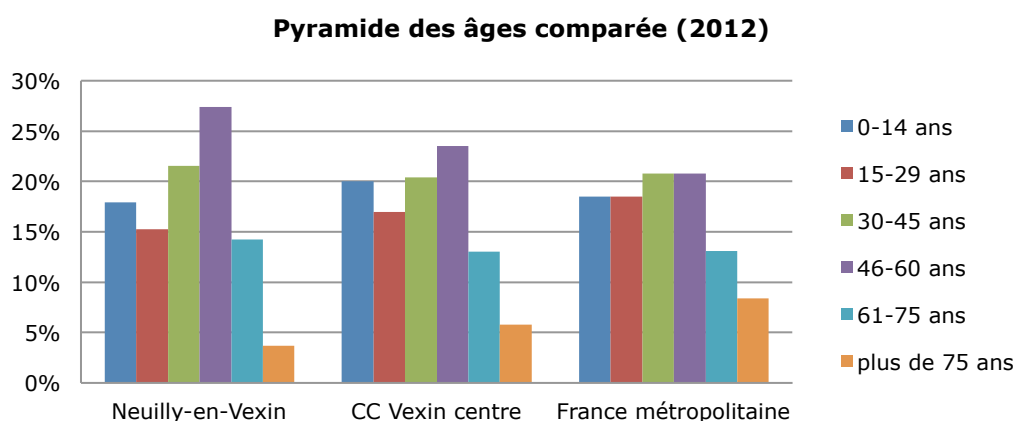
L'évolution des soldes migratoire et naturel est similaire à l'échelle de la communauté de communes Vexin centre. Toutefois, à l'échelle de la communauté de communes, l'arrivée de nouveaux habitants explique plus longtemps la hausse de la population, jusqu'en 1990. À cette période le solde naturel est faible (maximum 0,3%). À partir de 1990, le solde migratoire diminue jusqu'à être nul en 2012 mais, contrairement à la commune de Neuilly-en-Vexin, le renouvellement des populations parvient à compenser le départ des habitants et l'accroissement démographique se poursuit.

3.1.3. Structure de la population : le vieillissement de la population



Source : Insee, RP1990 et 1999 dénombremments ; RP 2012, exploitations principales

Entre 1990 et 2012, les parts des 15-29 ans et des 30-45 ont diminué respectivement de près de 40% et de 50% tandis que celles des 46-90 ans ont augmenté.



Source : RP 2012, exploitations principales

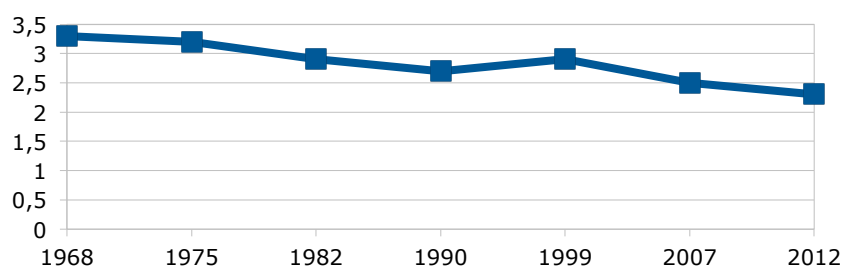
La pyramide des âges de Neuilly-en-Vexin est comparable à celles de la communauté de communes Vexin Centre et de la France métropolitaine. Toutefois, les moins de 30 ans sont légèrement sous-représentés et les 30-75 ans sont surreprésentés à Neuilly-en-Vexin par rapport aux territoires de références. La commune compte également une part moins importante de plus de 75 ans que la communauté de communes Vexin Centre et que la France métropolitaine. Cela pourrait s'expliquer par le manque d'équipements, de services et de commerces.

3.1.4. L'évolution des ménages : de plus en plus de petits ménages

Un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes ne soient nécessairement unies par un lien de parenté. Un ménage peut être composé d'une seule personne. Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marinières, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage (Définition d'un ménage au sens du recensement de la population de l'Insee)

La diminution du nombre de personnes par ménage

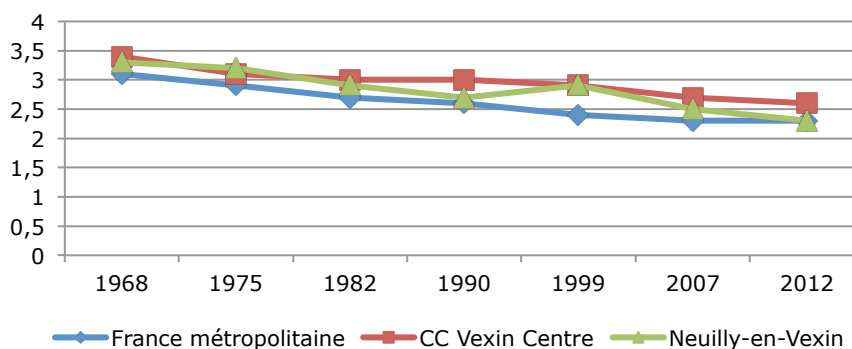
Évolution de la taille des ménages



Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements ;
RP 2007 à 2012, exploitations principales

En 2012, Neuilly-en-Vexin compte 85 ménages de 2,3 personnes en moyenne. Entre 1968 et 2012, la taille des ménages a diminué d'un point, passant de 3,3 à 2,3 personnes par ménage. Depuis 1999, la taille des ménages a chuté de manière encore plus rapide.

Évolution comparée de la taille des ménages

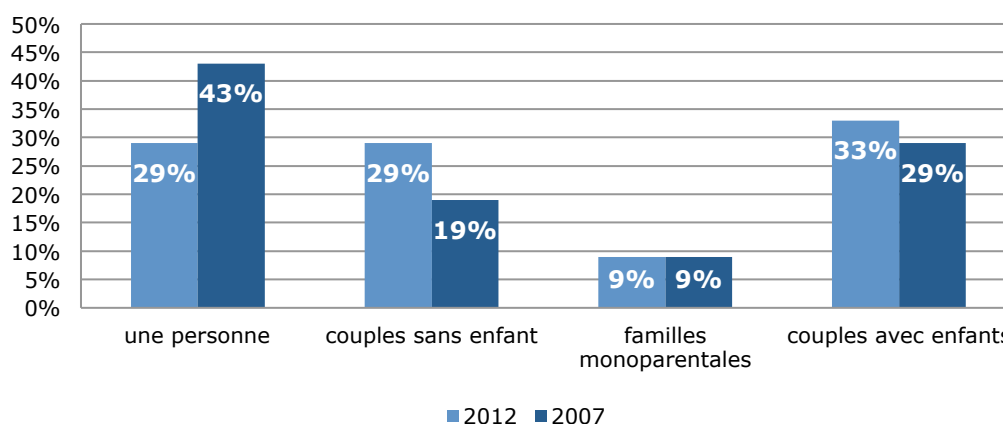


Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements ;
RP 2007 à 2012, exploitations principales

À l'échelle de la communauté de communes Vexin Centre, la diminution de la taille des ménages a été moins importante : elle est passée de 3,3 personnes en 1968 et à 2,7 en 2012. La taille moyenne des ménages à Neuilly-en-Vexin est identique à celle de la France métropolitaine (2,3 personnes en 2012).

Composition des ménages : de plus en plus de personne seule

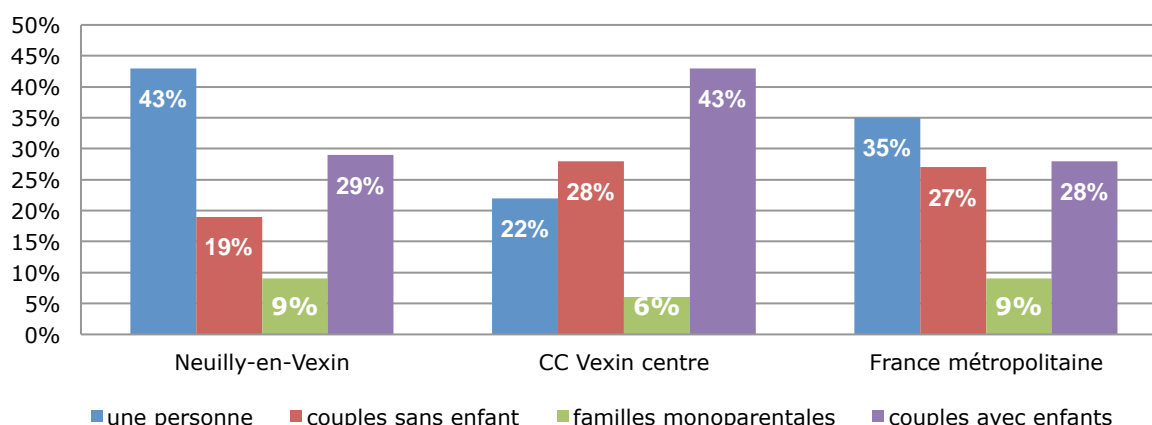
Évolution de la composition des ménages



Source : RP 2007 et 2012, exploitations principales

La part des ménages d'une seule personne a augmenté, passant de 24 à 37 ménages d'une seule personne en cinq ans. À l'inverse, les parts des couples avec ou sans enfants ont diminué. La part des familles monoparentales est restée stable. Neuilly-en-Vexin héberge de moins en moins de familles et la population communale vieillit.

Composition comparée des ménages (2012)



Source : RP 2012, exploitations principales

La part des ménages composés d'une seule personne est plus élevée à Neuilly-en-Vexin qu'à l'échelle de la communauté de communes Vexin Centre et de la France métropolitaine. À l'inverse, la commune compte une part moins importante de couples sans ou avec enfants que la communauté de communes Vexin Centre et la France métropolitaine.

La diminution de la taille des ménages s'explique par des causes sociétales : vieillissement de la population (augmentation du nombre de veufs) et augmentation des décohabitations (divorces, augmentation du nombre de célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales).

Ces évolutions sociodémographiques ont des incidences sur le logement. Ainsi, l'augmentation du nombre de ménages comprenant moins d'occupants nécessite la production de plus de logements pour loger le même niveau de population.

Le « point-mort », une méthode d'évaluation quantitative des besoins en logements

Le « point-mort » permet de mesurer le nombre de logements à produire en situation de stabilité démographique, c'est-à-dire sans augmentation ni diminution du nombre d'habitants. Le calcul du point-mort permet donc de mesurer le nombre de logements nécessaires au maintien de la population.

Selon l'INSEE, la diminution de la taille des ménages devrait se poursuivre dans les prochaines années. Les prévisions estiment qu'à l'horizon 2030, la taille moyenne des ménages en France sera 0,2 points inférieure à celle de 2015. Dans ce cas, la taille moyenne des ménages à Neuilly-en-Vexin sera de 2,1 personnes par ménage.

| Calcul du « point-mort » | 2014 | 2030 |
|---|------------|------------|
| Population | 189 | 189 |
| Taille moyenne des ménages | 2,3 | 2,1 |
| Nombre de résidences principales | 83 | 90 |
| Nombre de logements à produire à population constante | | 7 |

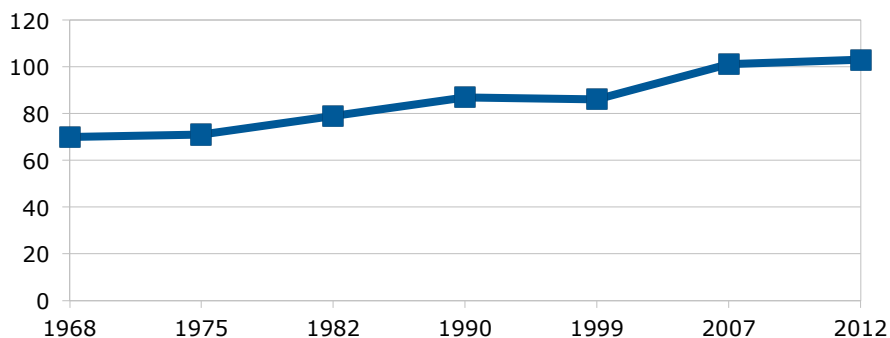
Face au desserrement des ménages, la production de 7 logements supplémentaires sera nécessaire au maintien de la population. La production des logements peut se faire par changements de destination de bâtiments auparavant destinés à un autre usage (agricole, industriel), par la transformation de résidences secondaires en logements ou par la construction neuve. Le taux de vacance de la commune est relativement élevé (11%) et peut présenter un gisement potentiel pour la création de logement.

3.2. Parc de logements

3.2.1. Une augmentation importante du nombre de logements

En 2012, Neuilly-en-Vexin compte 103 logements, alors qu'elle en comptait 70 en 1968. Le nombre de logements a augmenté en suivant l'augmentation de population (+ 47% de logements, + 47% de population).

Évolution du nombre de logements



Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments ;
RP 2007 à 2012, exploitations principales

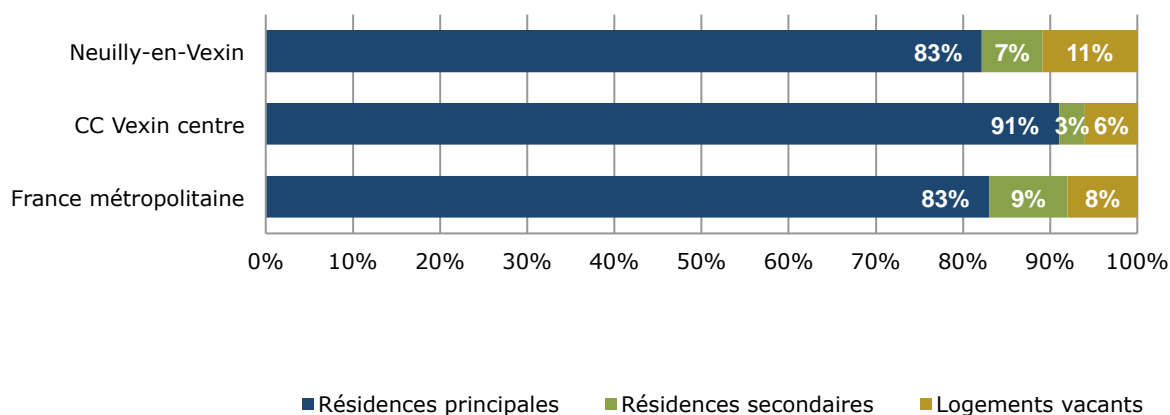
3.2.2. Répartition des logements par catégorie : une commune qui reste à l'écart de la pression foncière et immobilière francilienne

La répartition des logements par catégorie distingue les résidences principales, des résidences secondaires ou occasionnelles et des logements vacants (Insee) :

- une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par un ménage,
- une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires,
- un **logement vacant** est un logement inoccupé proposé à la vente ou à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire. Un taux de vacance de 6% est considéré comme nécessaire à la bonne réalisation des parcours résidentiels des ménages.

Le parc de logements de Neuilly-en-Vexin est composé principalement des résidences principales (83%). Le taux de vacance est relativement élevé, à 11%, soit une dizaine de logements vacants.

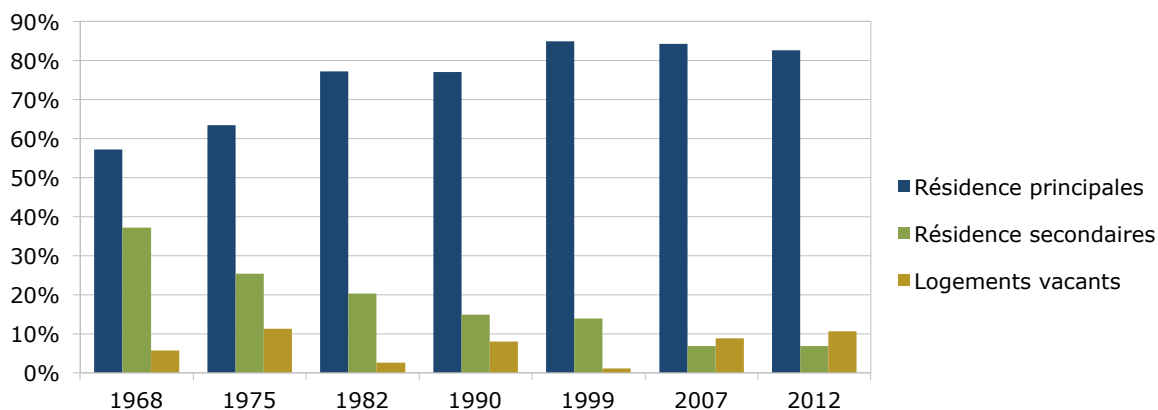
Répartition comparée des logements par catégorie (2012)



Source : RP 2012, exploitations principales

Le taux de résidences secondaires est inférieur à celui de la France métropolitaine mais bien supérieur à celui de la communauté de communes. Le taux de vacance de la commune de Neuilly-en-Vexin est supérieur à ceux de la France métropolitaine (8%) et de la communauté de communes Vexin Centre (6%). Neuilly-en-Vexin reste légèrement à l'écart de la pression foncière et immobilière en Île-de-France.

Évolution de la répartition des logements par catégorie



Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements ; RP 2007 à 2012, exploitations principales

Depuis 1968, la part des résidences secondaires a diminué au profit de celle des résidences principales, passant d'un tiers à seulement 7% du parc de logements. Cette évolution est due à la forte pression foncière et immobilière en Île-de-France. La vacance a d'abord fluctué, tombant à 1% en 1999 avant d'augmenter pour atteindre 11% en 2012. Peu à peu, les résidences de tourisme sont devenues résidences principales, dans une commune résidentielle.

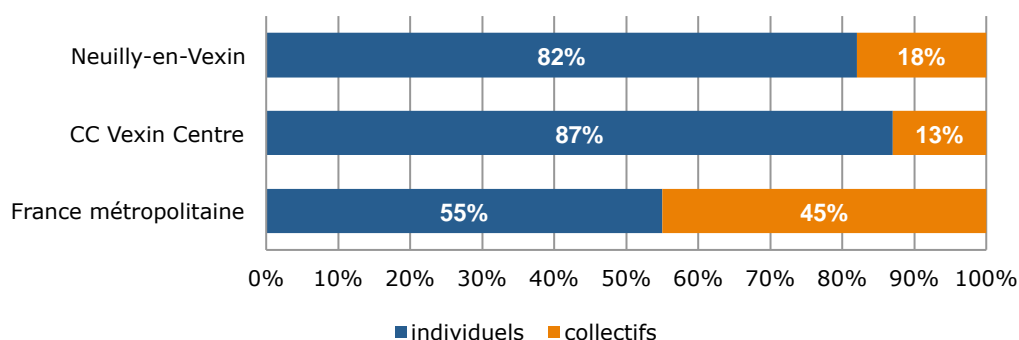
3.2.3. Caractéristiques des logements : la prédominance des grands logements individuels en propriété

Type de logements : Une persistance des logements individuels malgré des efforts de diversification du parc

Les logements se répartissent en deux types : les **logements individuels** et les **logements collectifs**.

La majorité des logements de Neuilly-en-Vexin sont des logements individuels (82%). Cependant, les logements collectifs représentent près d'un cinquième du parc, soit 18 appartements.

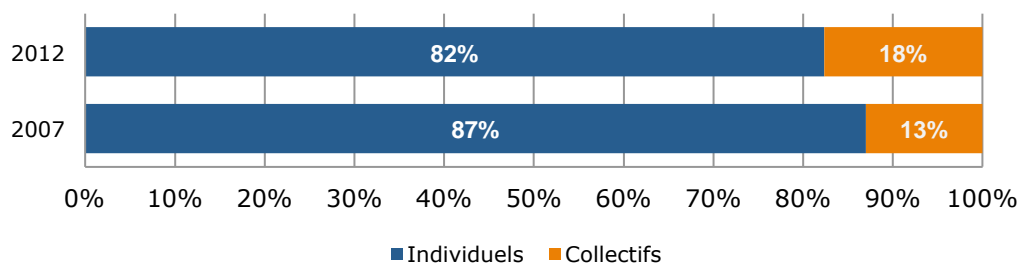
Répartition comparée des logements par type (2012)



Source : RP 2012, exploitations principales

Neuilly-en-Vexin, compte une part beaucoup plus importante de logements individuels que la France métropolitaine (82% contre 55%). Néanmoins, la part des logements collectifs est plus élevée que pour l'ensemble de la communauté de communes Vexin Centre (18% contre 13%).

Évolution du type de logement par catégorie



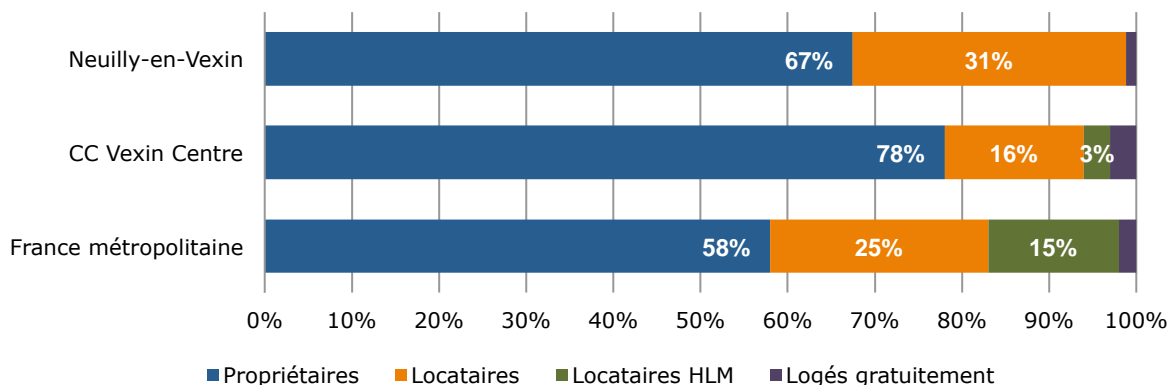
Sources : RP 2007 à 2012, exploitations principales

La part des logements collectifs a augmenté entre 2007 et 2012, soit 5 appartements supplémentaires en 5 ans. Cette évolution est liée à la transformation de bâtiments en logements collectifs.

Statut d'occupation des logements : des logements occupés en propriété et des logements locatifs mais une absence de logements sociaux

Le parc des logements de Neuilly-en-Vexin est occupé pour deux tiers par des propriétaires et pour un tiers par des locataires. La commune ne dispose pas de logements locatifs sociaux.

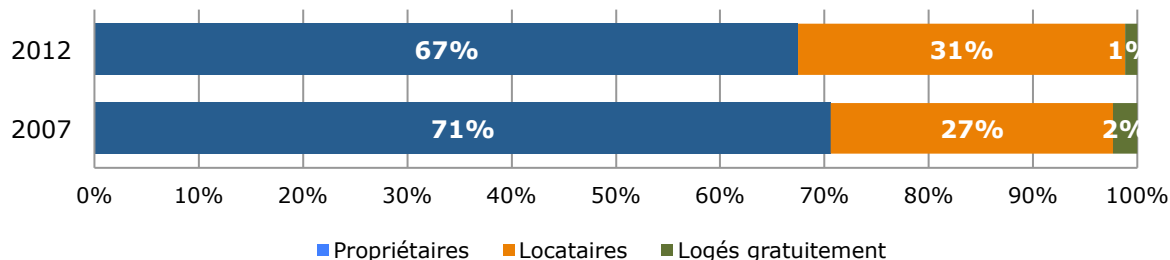
Répartition comparée des logements selon le statut d'occupation (2012)



Source : Insee, RP 2012, exploitations principales

Le taux de propriétaire de Neuilly-en-Vexin (67%) est supérieur à celui de la France métropolitaine (58%) mais inférieur à celui de la communauté de communes Vexin Centre (78%).

Répartition des logements selon le statut d'occupation



Sources : RP 2007 à 2012, exploitations principales

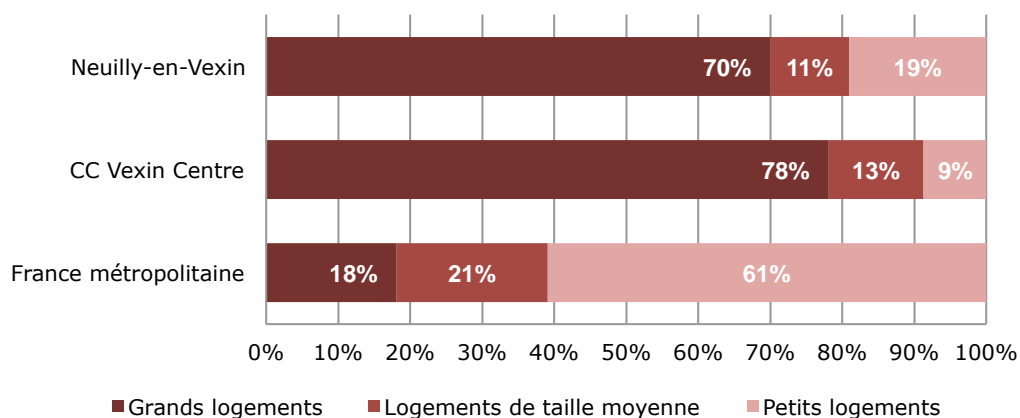
Entre 2007 et 2012, le taux de propriétaires a diminué au profit du taux de locataires.

Taille des logements : une majorité de grands logements

| Logements | Nombre de pièces |
|------------------------------------|------------------|
| Grands logements | plus de 4 pièces |
| Logements de taille moyenne | 3 pièces |
| Petits logements | 1 ou 2 pièces |

À Neuilly-en-Vexin, les grands logements sont majoritaires (70%). La commune compte une dizaine de logements de taille moyenne et une quinzaine de petits logements.

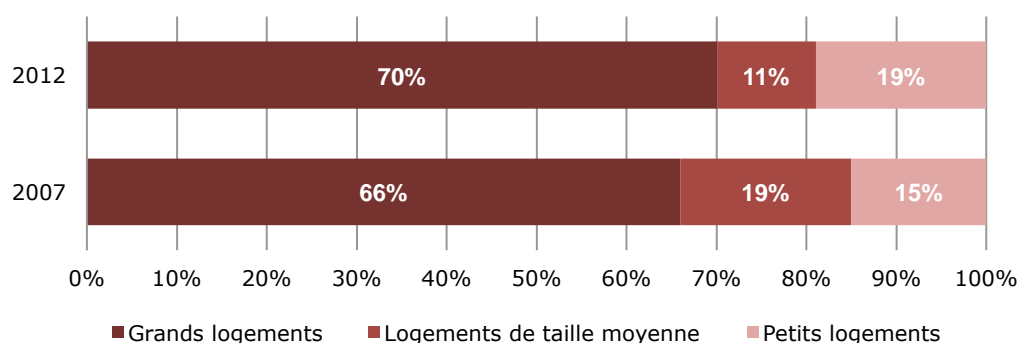
Répartition comparée des logements par taille



Source : Insee, RP 2012, exploitations principales

À Neuilly-en-Vexin, comme dans la communauté de communes Vexin Centre, les grands logements sont majoritaires (70% et 78%), *a contrario* du parc de logements national dans lequel les grands logements sont minoritaires (18%). La composition du parc de logements est relativement proche de celle de la communauté de communes Vexin Centre bien que la commune compte une part plus importante de petits logements (19% contre 9%).

Évolution de la répartition des logements par taille

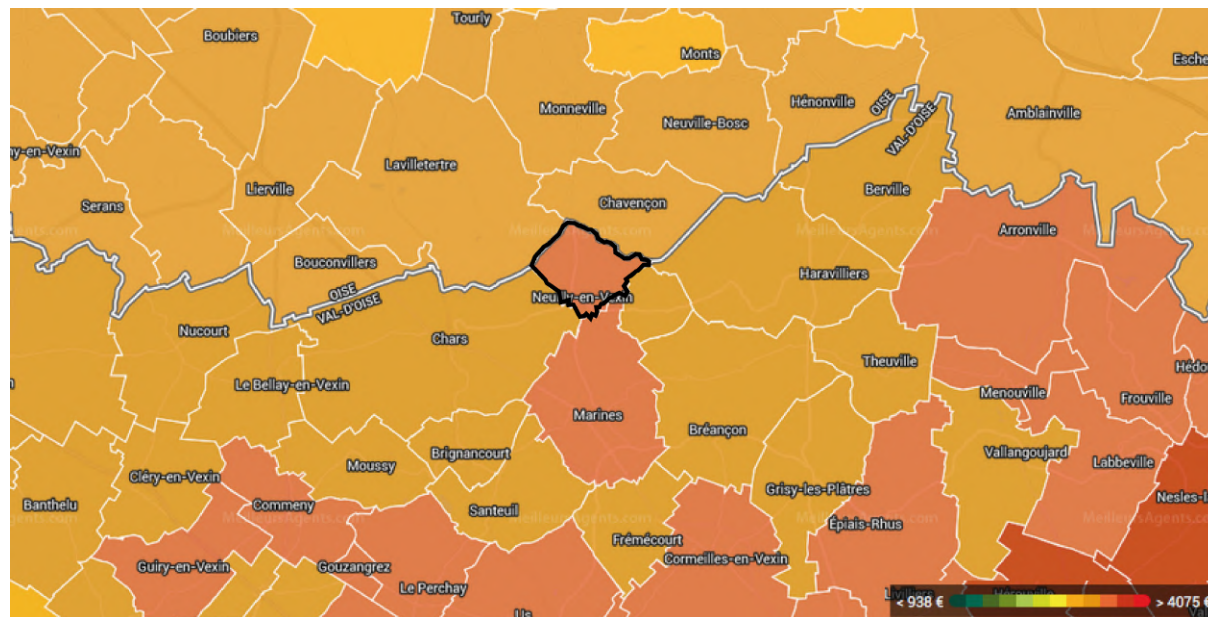


Source : RP 2007 à 2012, exploitations principales

Entre 2007 et 2012, la part des logements de taille moyenne a diminué au profit à la fois des grands logements et des petits logements. Le parc de logements reste inadapté à la structure de la population : 62% des ménages sont composés d'une personne seule ou d'un couple sans enfant alors que 70% des logements disposent de 4 ou 5 pièces.

Des logements peu accessibles financièrement

Prix de l'immobilier en mars 2016



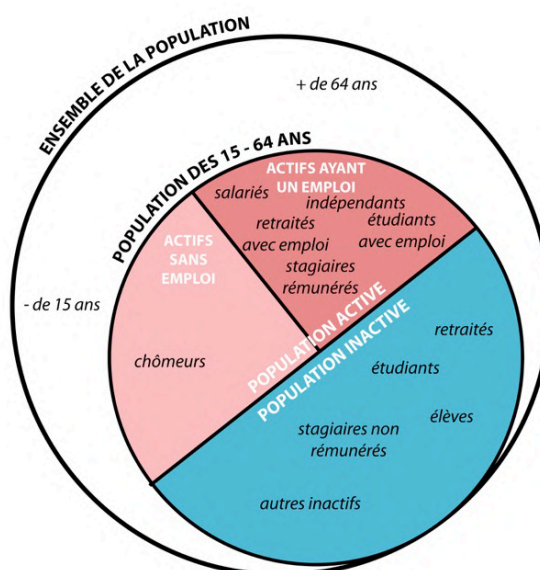
D'après le site internet Meilleurs Agents, en mars 2016, les prix moyens de l'immobilier à Neuilly-en-Vexin s'élevaient entre 2 200 et 2 600 euros par mètre carré. Malgré une situation en limite de la région Île-de-France, les prix de l'immobilier sont plus élevés à Neuilly-en-Vexin que dans plusieurs communes voisines.

3.3. Population active et inactive

Les données de l'Insee sur la population active et inactive se fondent sur l'ensemble des personnes considérées en âge de travailler, c'est-à-dire les individus de 15 à 64 ans.

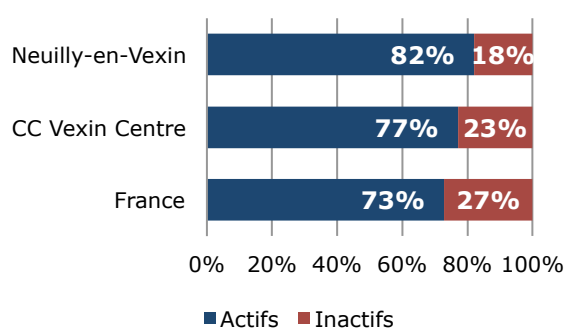
La **population active** regroupe les **actifs ayant un emploi** et les **chômeurs**. Les actifs ayant un emploi peuvent être salariés, travailleurs indépendants, apprentis, stagiaires rémunérés, étudiants ou retraités exerçant une activité professionnelle, personnes déclarant aider à titre bénévole leur conjoint.

La **population inactive** est l'ensemble des individus de 15 à 64 ans n'étant pas en position de travailler, c'est-à-dire les **étudiants**, les **retraités et préretraités de moins de 64 ans** et les **autres inactifs** (hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler,...).

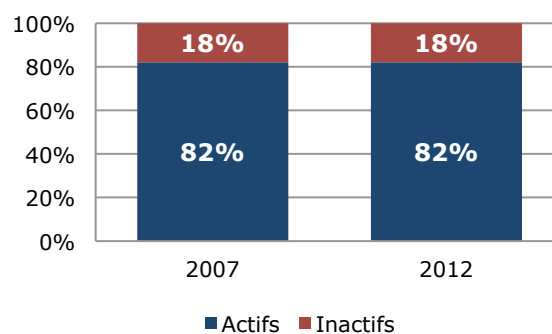


3.3.1. Structure des populations active et inactive : une part d'actifs importante et stable

Répartition comparée des populations active et inactive (2012)



Évolution de la répartition des populations active et inactive



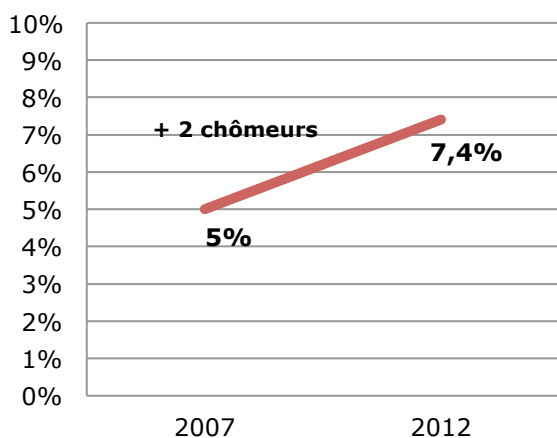
Sources : RP 2007 à 2012, exploitations principales

Neuilly-en-Vexin compte 82% d'actifs et 18% d'inactifs en 2012. La part des actifs est plus importante qu'à l'échelle de la communauté de communes Vexin Centre (77%) et de la France métropolitaine (73%).

La répartition des populations active et inactive est restée stable entre 2007 et 2012.

3.3.2. Un taux de chômage peu élevé

Évolution du taux de chômage



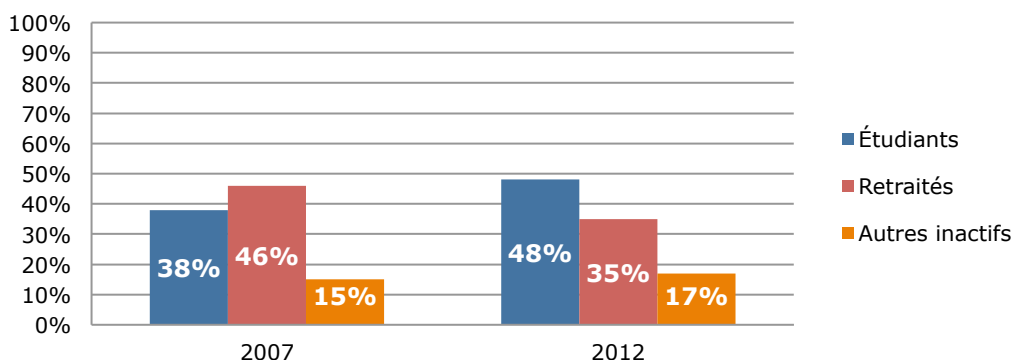
En 2012, le taux de chômage est de 7,4% à Neuilly-en-Vexin, ce qui correspond à 8 chômeurs. Le taux de chômage est inférieur à celui de la France métropolitaine (9,6%) mais supérieur à celui de la communauté de communes Vexin Centre (6,3%).

Le taux de chômage a augmenté de 2,4 points entre 2007 et 2012, mais cela ne correspond qu'à 2 chômeurs supplémentaires.

Source : RP 2007 à 2012, exploitations principales

3.3.3. Une répartition de population inactive stable

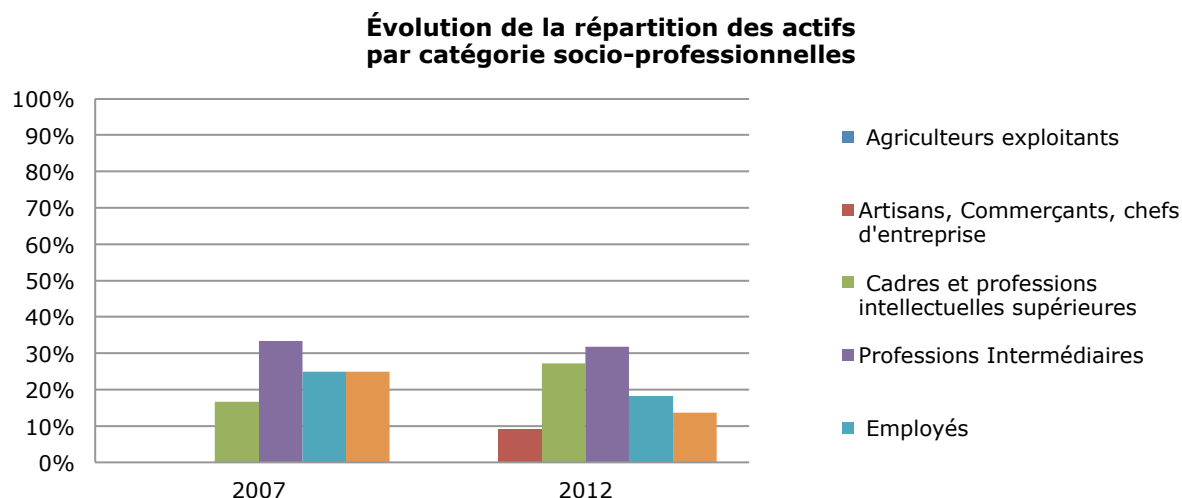
Évolution de la répartition de la population inactive



Source : RP 2007 à 2012, exploitations principales

Entre 2007 et 2012, la part des étudiants a augmenté tandis que celle des retraités et pré-retraités a diminué mais ces évolutions correspondent à de petits effectifs. La part des autres inactifs est restée stable.

3.3.4. Catégories socio-professionnelles des ménages : une d'employés et de professions intermédiaires.



Source : RP 2007 à 2012, exploitations principales

D'après l'Insee, Neuilly-en-Vexin n'héberge aucun agriculteur en 2007 et 2012. Entre 2007 et 2012, 8 artisans, commerçants ou chefs d'entreprises se sont installés dans la commune. La part des cadres et professions intellectuelles supérieures a augmenté de 10 points.

3.3.5. Revenus des ménages : des revenus relativement élevés

Le **revenu médian par unité de consommation** est le niveau de ressources au-dessus duquel se situent 50% des ménages et en-dessous duquel se situent 50% des ménages.

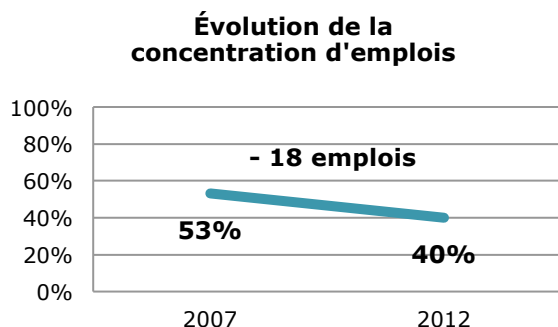
À Neuilly-en-Vexin, Le revenu médian annuel par ménage s'élève à 25 740 euros en 2012, ce qui est supérieur à celui de la France métropolitaine (19 786 euros) et équivalent à celui de la communauté de communes Vexin Centre (25 303 euros).

3.4. Emplois et entreprises

3.4.1. Emplois : une faible concentration d'emplois

La **concentration d'emplois** est le rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs ayant un emploi.

En 2012, la commune de Neuilly-en-Vexin compte 42 emplois, ce qui correspond à une concentration d'emplois de 40%, inférieure à celle de la communauté de communes Vexin Centre (55%). Ainsi, Neuilly-en-Vexin est une commune à vocation principalement résidentielle.



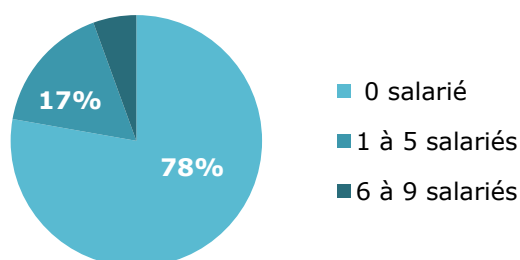
Entre 2007 et 2012, la concentration d'emplois a diminué de 13 points en raison de la suppression de 18 emplois. Cette évolution renforce le caractère résidentiel de la commune.

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, lieu de résidence et lieu de travail.

3.4.2. Entreprises : une majorité de très petites entreprises tertiaires

En 2013, la commune de Neuilly-en-Vexin compte 18 entreprises.

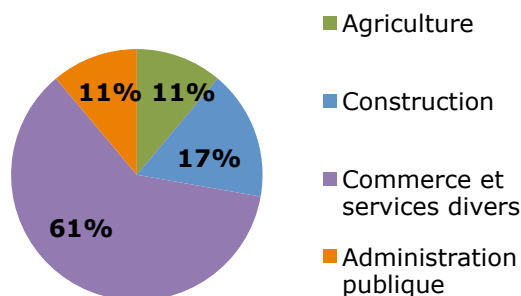
Répartition des entreprises par taille



Plus de trois quarts des entreprises de la commune ne comptent pas de salariés. Une seule entreprise compte entre 6 et 10 salariés.

Plus de la moitié des entreprises relèvent du secteur du commerce et des services divers. La commune héberge deux exploitations agricoles, deux entreprises de construction et deux administrations publiques (la mairie et l'école)

Répartition des entreprises par secteur d'activités



Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

3.4.3. Une commune agricole

La superficie agricole utile : plus de 70% de la superficie communale

La **superficie agricole utilisée (SAU)** est une notion statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers...) et les jardins familiaux des agriculteurs. Elle n'inclut pas les bois et forêts.

La superficie agricole utilisée de la commune est de plus de 200 hectares, soit plus de 70% de la superficie communale, ce qui est nettement supérieur à la moyenne départementale (environ 45%)². La SAU a beaucoup diminué depuis 2010, La surface agricole s'étend principalement sur les parties au relief le moins prononcé de la commune.

La qualité des terres agricoles est jugée très bonne à bonne sur l'ensemble du plateau. Les rendements sont très corrects.

Le tissu parcellaire agricole forme une toile régulière dans laquelle chaque branche est un axe routier ou un chemin agricole. La commune de Neuilly-en-Vexin n'a pas été remembrée.

L'occupation du sol : la prédominance des cultures céréalières

La production agricole est principalement orientée vers la culture de céréales et d'oléoprotéagineux. La culture de céréales (blé et orge) occupe 169 hectares, soit 70% de la SAU communale, comme dans l'ensemble du département. Les stocks de céréales sont acheminés vers le silo de Théméricourt ou dans le département de l'Oise. Les betteraves sont acheminées vers la sucrerie d'Étrepagny dans l'Eure.

Le reste de la SAU est occupée par la betterave (11%), le colza (10%), les jachères (5%) et les pâtures (4%)³. Les prairies restent un peu plus présentes que dans les autres communes du département. L'entretien des prairies est désormais assuré par les chevaux. Un verger communal est implanté dans le village.

Les cultures intensives s'étendent au nord de la commune, à l'écart du village tandis que les rares pâtures, prairies, vergers et jardins se situent à proximité du village, au sud de la commune.

Deux exploitations agricoles au cœur du village

La commune héberge deux sièges d'exploitations agricoles, implantés au cœur du village. Le nombre d'exploitations agricoles n'a pas évolué depuis 1988 (date du dernier recensement agricole accessible). Cependant le nombre de personnes travaillant dans ces exploitations agricoles a diminué de moitié (en équivalent temps plein annuel)⁴.

Les deux agriculteurs exploitent l'ensemble des terres agricoles de la commune, dont l'un d'entre eux à hauteur de 95%. L'activité agricole n'est pas diversifiée : aucune vente à la ferme, aucune activité de loisirs, aucun hébergement touristique ne sont pratiqués dans les exploitations agricoles de la commune.

L'agriculteur majoritaire dispose d'une installation suffisante pour le fonctionnement de son exploitation. Il emploie actuellement 2 salariés dont un chef de culture.

Les agriculteurs, installés dans des corps de ferme anciens au cœur du village envisagent la transformation de leur bâti agricole en habitation.

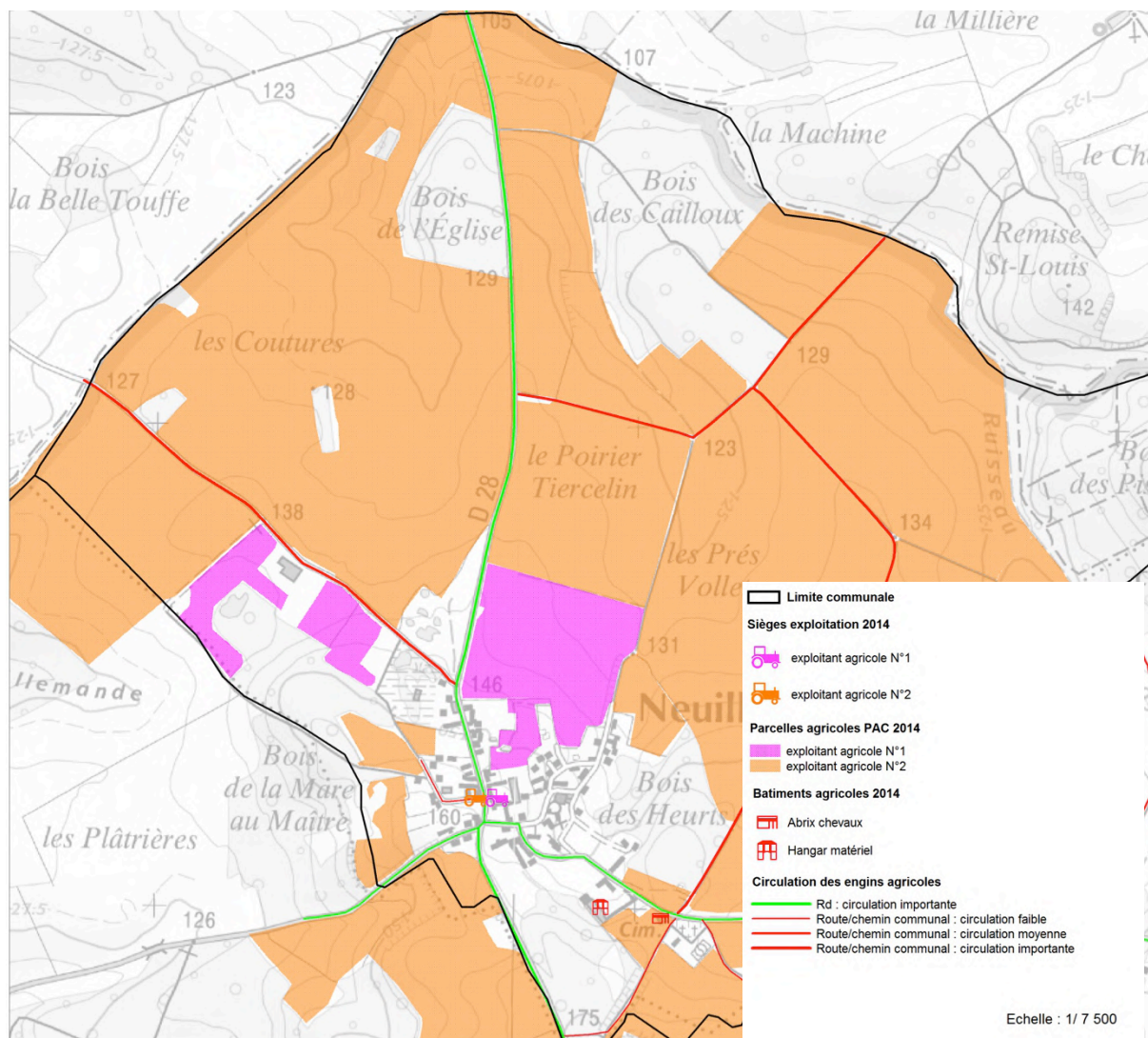
Il n'a pas été recensé de difficulté de circulation agricole

² Chiffre de la Chambre d'agriculture d'Île-de-France (<http://www.ile-de-france.chambagri.fr/notre-agriculture-ile-de-france-val-oise>).

³ Données de la Politique Agricole Commune (PAC), 2014.

⁴ Recensement Général Agricole (RGA), 1988, 2000 et 2010.

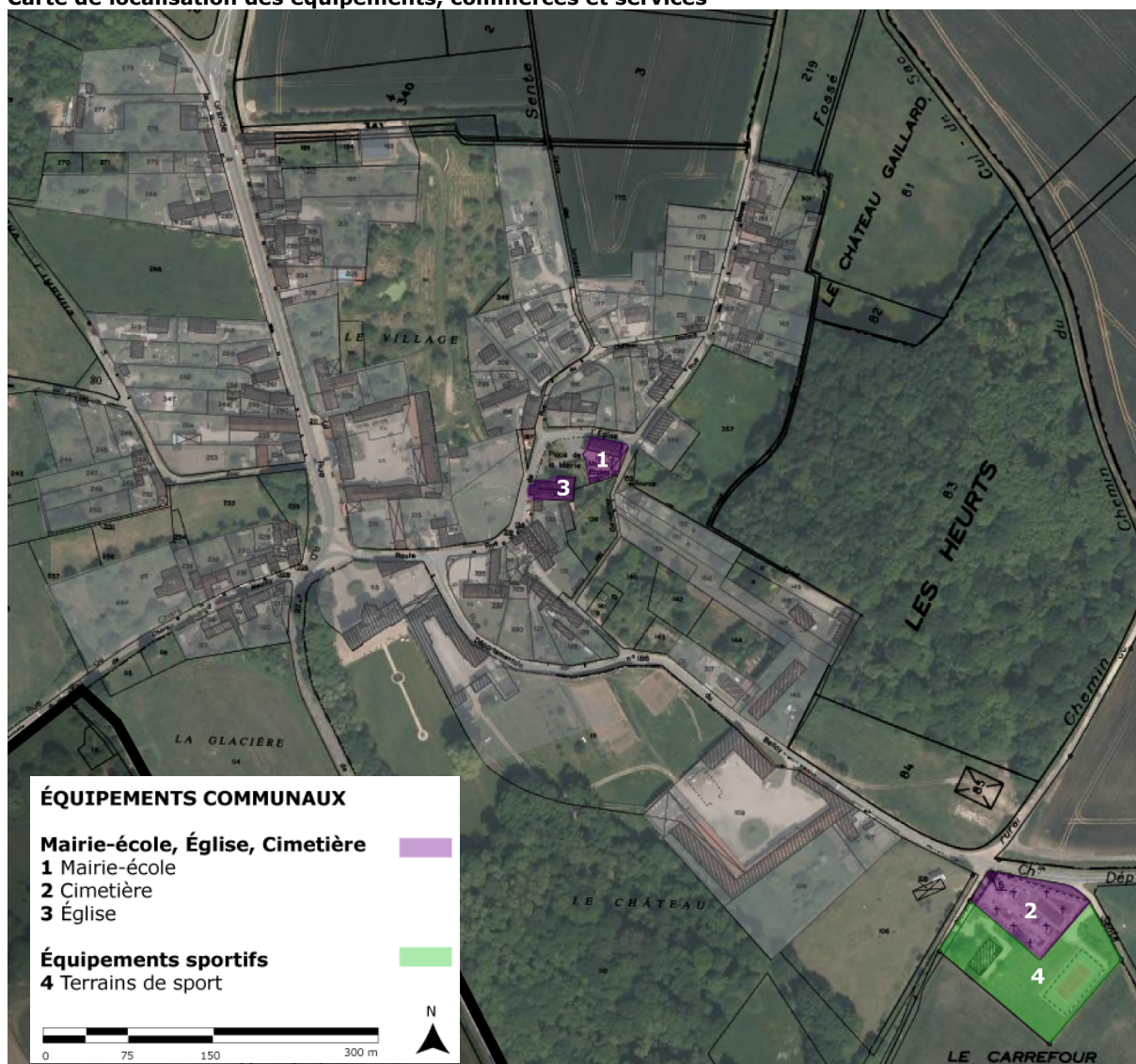
Schéma fonctionnel de l'activité agricole



Source : Porter à connaissance de l'État

3.5. Équipements, commerces et services

Carte de localisation des équipements, commerces et services



3.5.1. Un bon niveau d'équipements communaux et de services pour une petite commune

Les équipements et services publics relevant des champs de l'aménagement du territoire et des transports, des actions sociales, du tourisme, de la culture, de l'animation et des loisirs relèvent de la compétence de la communauté de communes Vexin Centre.

Les équipements communaux

L'école et la mairie sont regroupées dans une même entité bâtie, située sur la place au cœur du village.

L'école communale de Neuilly En Vexin accueille 4 niveaux scolaires et dispose d'une cantine et d'une garderie.

L'école



Les équipements communaux (salle polyvalente, terrains de sport, cimetière) sont regroupés à la périphérie du village. La salle polyvalente de la commune a une capacité d'accueil de 80 personnes. Elle peut être louée par les habitants pour des événements privés. La commune dispose d'un terrain de tennis et d'une aire de jeux situés à l'arrière de la salle polyvalente. La commune ne dispose pas d'équipements culturels.

La salle polyvalente



Les terrains de sport



L'entrée du cimetière



L'aire de jeux pour enfants



L'église

L'église Saint-Denis se situe sur la place au centre du village.

Équipements et services à destination de la jeunesse

La Communauté de communes Vexin Centre a la compétence en matière de petite enfance. Un RAM (Relais d'Assistant Maternels) dispose de deux pôles administratifs à Marines et Us et de lieux d'Accueil-Jeux itinérants. Les crèches associatives les plus proches sont à Marines et au Perchay. Un LAEP (Lieu d'Accueil Enfants Parents) itinérant est ouvert une fois par quinzaine à Chars, commune voisine.

Aucune assistante maternelle n'exerce dans la commune.

Le centre de loisirs le plus proche est à Chars.

Le collège le plus proche est situé dans la commune limitrophe de Marines. Les lycées les plus proches se trouvent à Osny, Vigny, Pontoise et à Chars (lycée professionnel du Vexin).

Équipements et services à destination des personnes âgées

La Communauté de communes Vexin Centre a mis en place un service de portage des repas à domicile. Ce service fonctionne à la demande et il est géré par l'association DOMI VIE.

La maison de retraite la plus proche est celle de Marines.

Services de santé

La commune ne dispose pas de service de santé. Les médecins et services para-médicaux les plus proches se trouvent à Chars et à Marines.

Tissu associatif

Le Comité des fêtes assure des activités et des événements festifs.

3.5.2. Des réseaux communaux renforcés

Réseau d'eau potable

L'eau potable de la commune est distribuée par le Syndicat Intercommunal des Eaux du Val de Viosne qui regroupe 12 communes pour une population de près de 9 000 habitants. Le service assure la production, le transport et la distribution de l'eau potable. Il est géré sous la forme d'une délégation de service public à la Compagnie des eaux d'ozone de Magny-en-Vexin.

La commune de Neuilly-en-Vexin est alimentée par les réservoirs de Neuilly-en-Vexin (mélange d'eau en provenance de la station de Moulin-Clochard, du puits des Épinettes situés à Chars et d'un apport de la source de Santeuil).

En 2014, l'eau potable distribuée présente une excellente qualité bactériologique. Elle est conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés (nitrates, fluor, pesticides)⁵.

⁵ Agence Régionale de Santé Île-de-France, *Bilan 2014*. Données disponibles sur le site internet <http://eaupotable.sante.gouv.fr/>

Réseau d'assainissement

Les eaux usées de Neuilly-en-Vexin sont traitées en assainissement non collectif. L'assainissement individuel est contrôlé par un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et coordonné par un Syndicat Intercommunal d'Assainissement Autonome (SIAA) qui regroupe 50 communes.

La commune s'équipe d'un réseau d'assainissement collectif écologique avec l'installation d'une station de phyto-épuration.

Déchets

Le Syndicat Mixte de Ramassage et de Traitement des Ordures Ménagères (SMIRTOM) du Vexin assure le ramassage, le tri sélectif et la gestion des déchets ménagers, des objets encombrants ainsi que des déchèterie. Il regroupe 73 communes du Val-d'Oise, pour une population de 55 000 habitants. Depuis 2013, le ratio kilos de déchets par habitant et par an pour les ordures ménagères et le tri sélectif a diminué de 6%.

À Neuilly-en-Vexin, le ramassage des déchets s'organise en plusieurs ramassages :

- les ordures ménagères sont ramassées une fois par semaine ;
- les emballages et les journaux / magazines sont ramassés une semaine sur deux ;
- le verre est ramassé une fois par mois ;
- les objets encombrants sont ramassés deux fois par an.

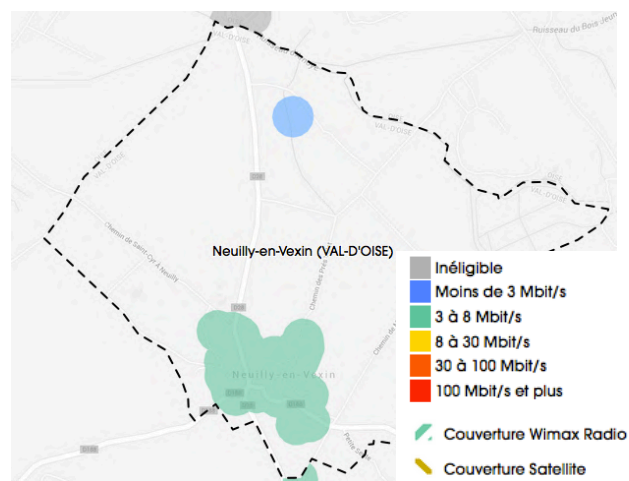
La déchèterie la plus proche se situe à Marines (3 km). Elle couvre un périmètre de 18 communes pour 12 000 habitants⁶.

Internet

La commune est desservie par un accès ADSL. L'accessibilité de la commune au réseau internet est faible : le débit du réseau est de 3 à 8 Mbit / seconde⁷.

Le Conseil Départemental du Val d'Oise a lancé une démarche pour l'élaboration du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique pour le département du Val d'Oise (SDAN VO) dont le but est de fixer les orientations stratégiques en matière d'aménagement numérique du territoire. La commission Aménagement du Territoire de la communauté de communes Vexin Centre travaille en collaboration avec le Conseil Départemental à l'installation de la fibre optique (réseau Très Haut Débit).

Les classes de débit (décembre 2015)



Source : <http://observatoire.francethd.fr/>

⁶ Ces informations sont issues du site internet du SMIRTOM du Vexin, consulté le 24 avril 2018 (www.smirtomduvexin.net) ainsi que du Rapport annuel 2016, consultable à la même adresse internet.

⁷ Cette information est issue de l'Observatoire France Très Haut Débit (<http://observatoire.francethd.fr/>).

3.5.3. Une adéquation du niveau de commerces et de services en relation avec la taille de la commune

Neuilly-en-Vexin ne dispose ni commerces ni activités artisanales sur son territoire, à l'exception d'une boulangerie itinérante qui dessert la commune. Les commerces de proximité se situent à Chars et Marines, communes limitrophes.

Les zones commerciales et les centres commerciaux urbains les plus proches se situent dans l'agglomération d'Osny - Cergy-Pontoise.



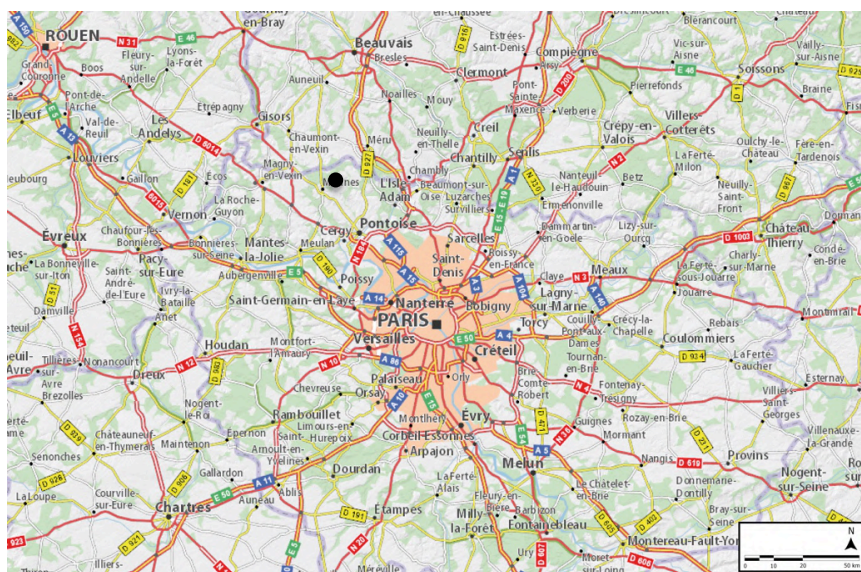
La boulangerie itinérante

3.6. Mobilités et déplacements

3.6.1. Les réseaux de transports : l'importance de la desserte routière et la faiblesse des transports en commun

Un réseau routier dense et efficace reliant la commune aux principaux pôles d'emploi

À l'échelle régionale, l'autoroute A15 (Paris-Cergy) relie la commune de Neuilly-en-Vexin à Paris 1h10 de Paris, hors période de pointe, *via* la D915. La commune est située à 4 km de la route D 915 (Cergy-Pontoise – Dieppe) qui permet de rejoindre l'agglomération de Cergy-Pontoise en une demi-heure.



À l'échelle locale, Neuilly-en-Vexin se trouve au carrefour de deux routes départementales : la RD 28 qui conduit à Marines au Sud et permet de rejoindre la RD 915 (3 km) ; et la route RD 188 qui mène à Chars à l'Ouest (4 km) et au Heaulme et à Haravilliers à l'Ouest (7 km).



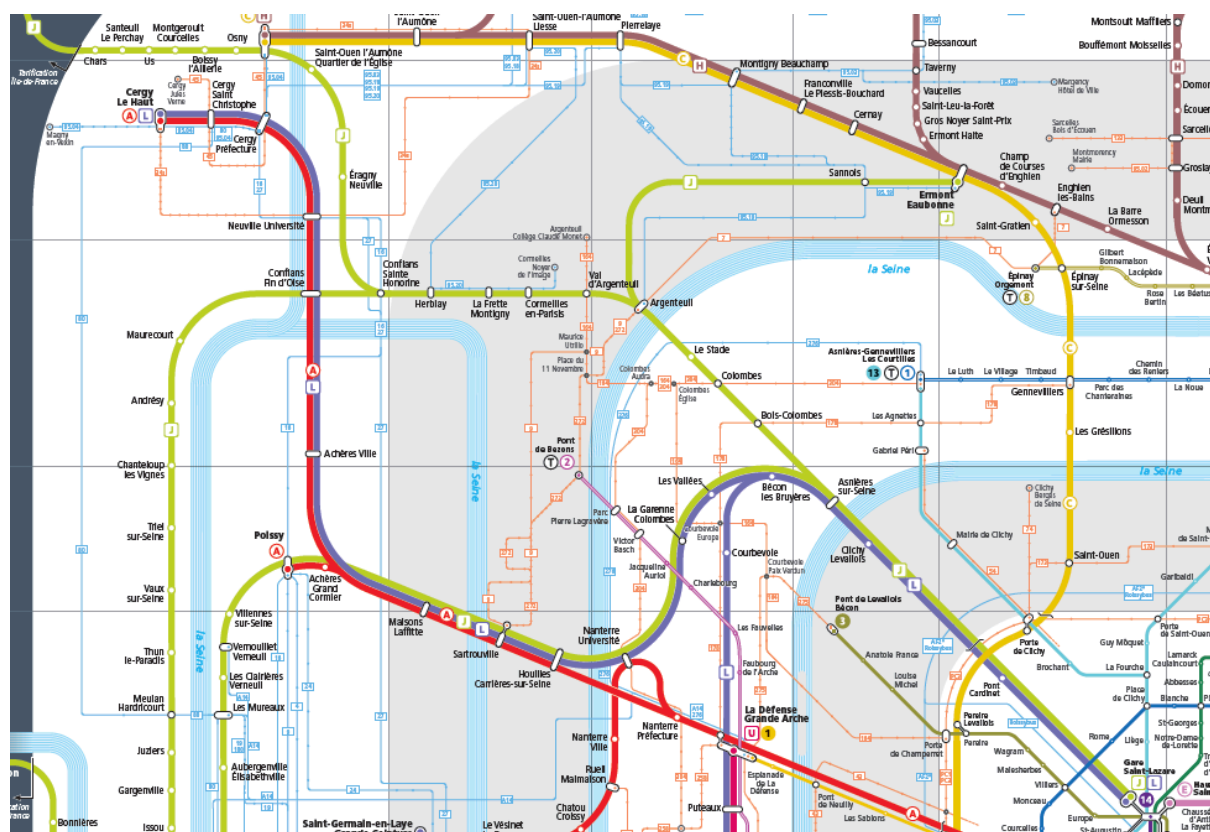
Source : www.michelin.fr

La voirie communale ne comprend pas d'aménagements cyclables.

Les transports en commun : l'atout d'une desserte ferroviaire / la faiblesse des réseaux de bus locaux

Neuilly-en-Vexin se situe à 4 km de la gare de Chars, desservie par la ligne J du réseau Transilien qui relie la gare Saint-Lazare (Paris) à Gisors. Pour aller prendre les transports en commun il est nécessaire d'emprunter un moyen de transport individuel motorisé.

Le trajet Chars - Gare-Saint-Lazare dure entre 55 minutes et 1h10, ce qui est plus rapide que la voiture. La fréquence des trains est d'environ un train toutes les demi-heures le matin de 5h20 à 8h15 et le soir entre 17h et 20h mais seulement un train toutes les heures, voire toutes les deux ou trois heures, dans la journée. Aucun service n'est assuré vers Paris à partir de 20h et vers Chars à partir de 21h. La fréquence des trains est bien moins importante le week-end et les jours fériés. La ligne J permet également de rejoindre la ligne de RER C à Pontoise où la fréquence des trains est plus importante.



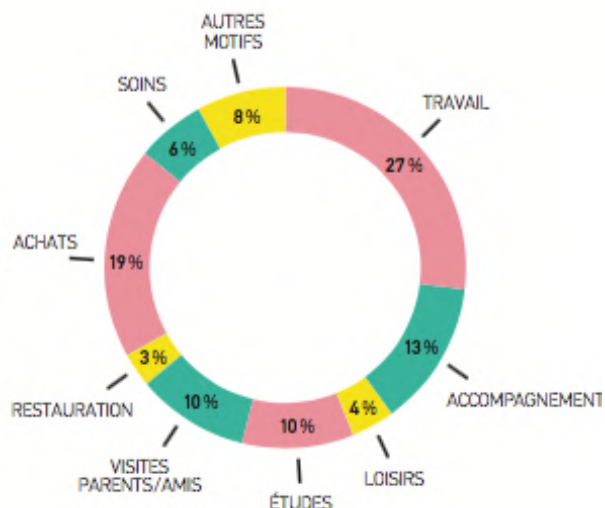
Source : www.stif.info

La commune de Neuilly-en-Vexin est également desservie par la ligne de bus 95-32 du réseau départemental CEObus qui permet de rejoindre le collège de Marines. L'arrêt se trouve au croisement de la Grande Rue et de la rue du Heaulme. La fréquence de passage est de trois bus le matin vers Marines et de quatre bus le soir. Aucun bus ne dessert la commune le soir, le week-end et pendant les vacances scolaires.

3.6.2. Les pratiques de mobilité : l'usage massif de la voiture individuelle

L'importance des déplacements domicile-travail

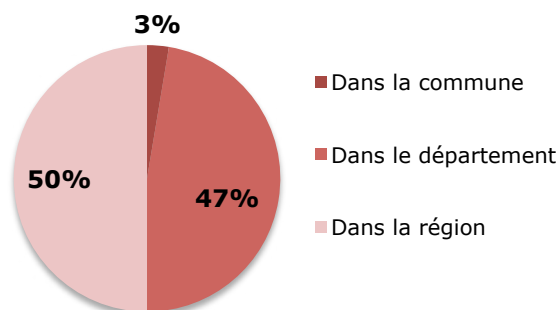
Motifs des déplacements



Les déplacements domicile-travail représentent près de 30% des motifs de déplacements. C'est la part la plus importante dans les motifs de déplacements.

Source : Fédération Nationale des CAUE et ADEME, Mobilité et habitat, un poids lourd dans nos budgets ?, février 2015.

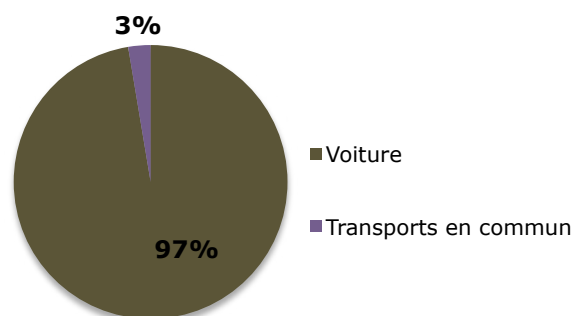
Lieux de travail des actifs



La commune n'offre presque pas d'emplois alors que la population active est importante. Environ la moitié des actifs travaillent dans une autre commune du département et l'autre moitié dans un autre département de la région. Aucun actif ne travaille dans l'Oise bien que la commune soit limitrophe de ce département. Les pôles d'emplois franciliens sont attractifs. La distance au lieu de travail implique des déplacements quotidiens importants.

La quasi-totalité des actifs se rend au travail en voiture individuelle. Pour prendre un mode de transport en commun, il est nécessaire de d'emprunter un moyen de transport motorisé.

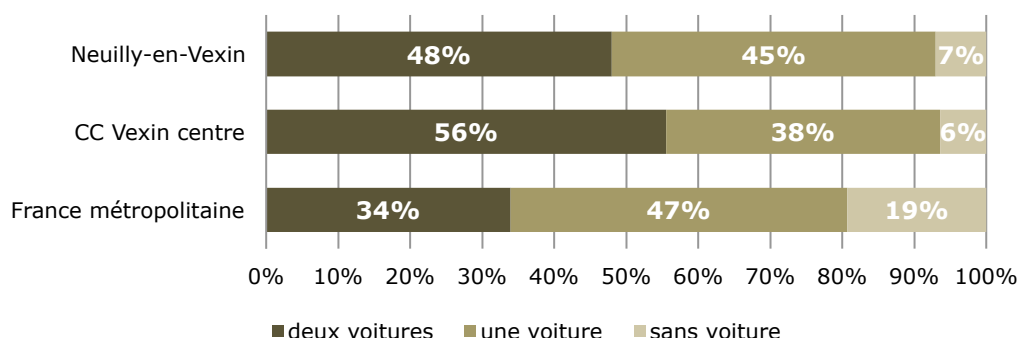
Modes de transport des actifs



Source : Insee, RP 2012, exploitation complémentaire

La forte motorisation des ménages

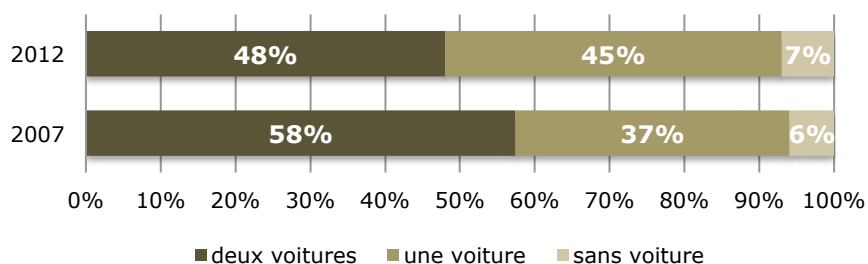
Situation comparée de la motorisation des ménages (2012)



Source : Insee, RP2012 exploitations principales

À Neuilly-en-Vexin, 93% des ménages possèdent au moins une voiture. Ce taux de motorisation est plus élevé qu'à l'échelle de la France métropolitaine (81%) mais inférieur à celui de la communauté de communes Vexin centre (96%). Cette situation devient problématique avec l'augmentation des coûts économiques et environnementaux de l'usage individuel de la voiture.

Évolution de la motorisation des ménages



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales

L'évolution de la motorisation des ménages montre que plusieurs ménages se sont séparés d'un de leur deux véhicules et ne dispose plus que d'une voiture individuelle en 2012. La part des ménages non motorisés est stable.

L'usage massif de la voiture individuelle et l'incapacité des réseaux de transports en commun à proposer des solutions alternatives favorisent l'émergence de populations captives (les jeunes et les personnes âgées) qui peuvent difficilement s'installer ou se maintenir dans la commune.

Les places de stationnement

Le village offre peu d'aires stationnement automobiles publiques :

- 5 places sur la place du Château ;
- une dizaine de places dédiées à l'usage des équipements communaux (cimetière, salle polyvalente, terrains de sport).

Le stationnement est gratuit. Les places de stationnement de la place du Château sont fréquemment utilisées. Les automobiles stationnent sur les trottoirs, notamment dans la Grande rue. Le village ne dispose pas d'aires de stationnement publiques ni pour les véhicules hybrides et électriques et les vélos.

Le Transport à la Demande

La Communauté de communes Vexin centre propose un service de transport à la demande. Ce service est disponible à Neuilly-en-Vexin cinq demi-journées par semaine, sur réservation. Le tarif est de 5 euros pour des trajets jusqu'à 10 km et de 8 euros pour des trajets entre 10 et 20 km. Ce service n'est pas disponible le soir et les week-end.

Le co-voiturage spontané

À l'initiative du Conseil départemental du Val d'Oise, du PNR du Vexin français et de la communauté de communes Vexin Centre, une borne Covoit'ici a été installée sur l'aire de stationnement du Lycée professionnel du Vexin. Covoit'ici est un système de covoiturage spontané : Les usagers qui souhaitent se déplacer en covoiturage se rendent à la borne, indique leur trajet et paie grâce à un compte prépayé en ligne. Le trajet s'affiche sur un écran lumineux et les automobilistes qui le souhaitent s'arrêtent sur l'aire de covoiturage. Ils reçoivent l'argent grâce à un ticket qu'ils se font payer en ligne. Les habitants de Neuilly-en-Vexin peuvent utiliser cette aire de covoiturage mais sont contraints de s'y rendre avec leur propre véhicule. Le changement de mode de transport en cours de trajet ne facilite pas l'usage de ce système de covoiturage spontané.

Des idées émergent pour proposer des alternatives à l'usage de la voiture individuelle. Cependant, elles ne permettent pas de se substituer complètement à l'usage d'une voiture en raison de leur éloignement à la commune et / ou de leur plage horaire de fonctionnement.

Synthèse du diagnostic de fonctionnement communal

Démographie communale

- En 2014, la commune compte 189 habitants. La population communale a fortement augmenté entre 1968 et 1999. Depuis 1999, elle diminue en raison d'un solde naturel faiblement positif et d'un solde migratoire fortement négatif.
- La population vieillit.
- La taille des ménages a diminué et va continuer à diminuer. À l'horizon 2030, il sera nécessaire de produire 7 nouveaux logements pour maintenir le niveau de population

Parc de logements

- Depuis 1968, le nombre de logements a augmenté en suivant l'accroissement démographique.
- La commune a perdu sa fonction de villégiature mais reste à l'écart de la pression immobilière de l'Île-de-France.
- Malgré une tendance à la diversification, notamment en faveur des logements collectifs, le parc de logements reste peu diversifié et n'est pas adapté aux besoins de la population.

Population active et inactive

- La population active est importante et stable.
- Le taux de chômage est peu élevé.
- Les ménages disposent de revenus relativement élevés.

Emplois et entreprises

- La commune offre peu d'emplois par rapport à l'importance de sa population active.
- Les entreprises de la commune sont de très petites entreprises relevant majoritairement du secteur tertiaire.
- Neuilly-en-Vexin est une commune agricole au regard de la place de l'agriculture dans la superficie communale. Les cultures céréalières intensives prédominent. La commune compte encore deux exploitations agricoles situées au cœur du village.

Équipements communaux

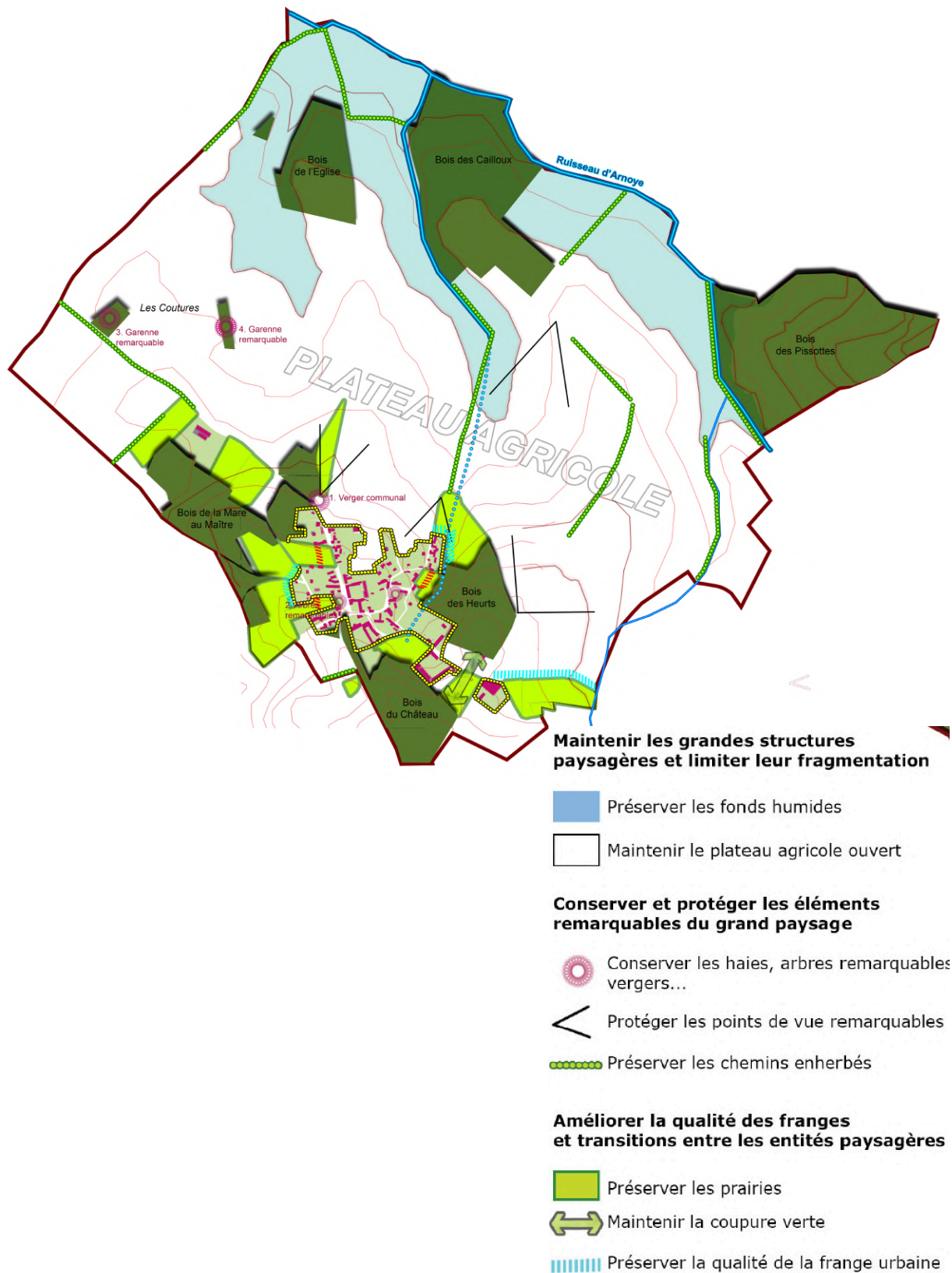
- Neuilly-en-Vexin dispose d'un bon niveau d'équipement et de services par rapport à la taille de la commune.
- La commune s'équipe d'un réseau d'assainissement collectif écologique avec l'installation d'une station de phyto-épuration.
- La commune ne dispose d'aucun commerce.

Mobilité et déplacements

- La gare de Chars qui se trouve à proximité de la commune permet un accès rapide, peu cher et peu polluant à Paris mais pas accessible en bus.
- La desserte locale par le réseau de bus ne satisfait que les déplacements scolaires des collégiens.
- Les déplacements en voiture individuelle restent majoritaires. Le taux de motorisation des ménages est élevé.

Enjeux issus du diagnostic territorial

Carte des enjeux à l'échelle communale



> Maintenir les grandes structures paysagères et limiter leur fragmentation

- Préserver les fonds humides de la vallée du ruisseau d'Arnoye
- Préserver les bois et les réservoirs de biodiversité
- Préserver le paysage agricole ouvert, en balcon vers la vallée

> Conserver et protéger les éléments remarquables du paysage

- Protéger les haies, arbres remarquables et vergers
- Protéger les points de vue remarquables
- Protéger les mares et mouillères
- Protéger les chemins enherbés

> Améliorer la qualité des franges et des transitions entre les entités paysagères

- Préserver les prairies autour du village
- Maintenir les liaisons vertes

> Limiter strictement la consommation de terres agricoles et naturelles

- Contenir le développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe bâtie

> Conserver les qualités urbaines et architecturales du village

- Préserver et valoriser les éléments de structure du cœur historique et des secteurs pavillonnaires
- Promouvoir des formes urbaines de qualité dans les secteurs de projet
- Conserver et valoriser les éléments de l'identité architecturale vexinoise
- Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine

> Proposer une offre de logements diversifiée répondant aux besoins de la population

- Recenser les bâtiments vacants et permettre le changement de destination des fermes du village
- Inventorier les opportunités foncières et encadrer la densification du tissu urbain existant
- Poursuivre la production d'une offre de petits logements accessibles aux jeunes et aux ménages modestes

> Conforter le bon niveau d'équipements et de services, et promouvoir le développement d'activités économiques

- Maintenir et développer les équipements et services : réaliser un assainissement collectif, maintenir l'école, favoriser le développement des communications numériques,...
- Soutenir le développement d'un tissu associatif dynamique porteur de projets locaux
- Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques
- Favoriser l'installation de nouvelles activités économiques (artisanat, commerces, services,...)

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

4.1. Justifications des choix retenus pour établir le PADD

Les choix retenus pour établir le PADD de la commune sont une traduction des atouts et dysfonctionnements thématiques du diagnostic territorial et des enjeux identifiés croisés avec les objectifs politiques de la commune, dans le respect des principes du développement durable, tels qu'ils ont été définis par le cadre législatif¹ et les documents supra-communaux.

4.1.1. Prise en compte des documents supra-communaux

Le PLU de la commune de Neuilly-en-Vexin est imbriqué dans une hiérarchie complexe de documents d'aménagement et de gestion à des échelles plus larges, qu'on appelle documents supra-communaux. Ces documents s'imposent au PLU, c'est-à-dire qu'il doit respecter leurs orientations et prescriptions.

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie des documents d'urbanisme, plans et programmes ainsi qu'un rapport de comptabilité entre certains d'entre eux. Conformément à l'article L.131-1 du code de l'urbanisme, le PLU de Neuilly-en-Vexin doit être compatible la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie (SDAGE) et le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDU). Conformément à l'article L. 131-2 du code de l'urbanisme, le PLU de Neuilly-en-Vexin doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Île-de-France (SRCE) et le Plan Climat-Énergie (PCE).

La Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français

Le PLU de Neuilly-en-Vexin doit être compatible la Charte du PNR, adoptée le 30 juillet 2008, qui fixe des objectifs d'aménagement jusqu'en 2019. La Charte s'articule autour de trois axes majeurs :

- > Maîtriser l'espace et conforter ses patrimoines ;
- > Promouvoir un développement agricole, touristique et économique durable, moteur d'une vie locale de qualité ;
- > Mettre l'Homme au cœur d'un projet territorial innovant et exemplaire

La Charte du PNR Vexin définit pour la commune de Neuilly-en-Vexin :

- l'ensemble du territoire communal comme « zone d'intérêt paysager prioritaire » ;
- les espaces agricoles ou naturels à préserver ainsi que les bois à conserver ;
- une limite d'urbanisation
- deux bois, repérés en « site d'intérêt écologique prioritaire ou important » ;
- une connexion biologique à maintenir ou à rétablir dans sa limite sud ;
- une présence attestée de chouette chevêche.

Ainsi, le PLU de Neuilly-en-Vexin :

- ne crée pas de nouvelles zones constructibles, hors zone blanche et délimite des espaces de transition entre la partie urbanisée et le territoire agricole et naturel (zone naturelle, prairies protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, frange agricole) ;
- protège les espaces agricoles par un classement en zone A ;
- protège les espaces forestiers (zone N, classement en EBC et protection des bosquets au titre de l'article L151-23 ;
- détermine un projet de logement qui permet de ne pas dépasser le seuil de 0,75% de croissance de la population par an ;

¹ Article L 101-2 du Code de l'urbanisme

- optimise les tissus bâtis existants par la délimitation de secteurs d'OAP et des règles en zone urbaine permettant une densification qui prennent en compte les qualités architecturales, urbaines et paysagères du village ;
- promeut des formes d'urbanisation plus denses dans les secteurs d'OAP ;
- permet la mixité des constructions dans le village ;
- favorise la mixité des âges et la diversité sociale par la détermination d'un programme de logements dans les secteurs d'OAP des fermes ;
- permet la mixité fonctionnelle par l'autorisation des activités économiques en zone urbaine et par l'intégration de locaux d'activités économiques dans les programmes des OAP des fermes
- protège les chemins nécessaires à la restauration ou la création de circulations douces intra-communale ou intercommunales, au titre de l'article L151-23
- protège les éléments de patrimoine bâti au titre de l'article L151-19
- encadre la transformation des corps de fermes dans le respect de l'identité agricole, des volumes et agencements traditionnels ;

- protège et restaure les éléments paysagers caractéristiques (bosquets, mares et mouillères, zones humides, haies et alignements d'arbres, arbres remarquables) ;
- protège et restaure les entrées de village et les espaces de transition entre la partie urbanisée et le territoire agricole et naturel (vergers, prairies, parc et jardin) ;
- protège les terres agricoles les plus sensibles sur le plan du paysage par la délimitation d'une sous-zone Ap et par un règlement adapté ;

- protège et remet en valeur les milieux remarquables et améliore la fonctionnalité écologique par le classement au titre du L151-23 ;
- limite les coulées de boues et inondations par les eaux de ruissellement en délimitant une zone d'inconstructibilité autour des axes de ruissellement ;
- permet et encourage le recours aux énergies durables dans le règlement.

Encadrement du projet communal d'évolution démographique et de production de logements à l'horizon 2030 par la Charte du PNR du Vexin français

Le projet communal d'évolution démographique et de production de logements est encadré à la fois par la **Charte du PNR** qui fixe une **limite d'accroissement démographique à + 0,75% par an** sur toute la durée de la Charte (2008-2019). La limite d'accroissement démographique est calculée sur la base de la population de 1999 afin de prendre en compte les logements qui aurait pu être construit entre 1999 et 2014, au regard de la Charte du PNR.

La projection de cette limite d'accroissement démographique à l'horizon 2030 fixe une augmentation de **76 habitants** supplémentaires au maximum, soit une production de **43 logements** maximum en tenant compte également du besoin en logements issus du desserrement des ménages.

| | Situation communale | | Limite d'accroissement démographique | |
|----------------------------------|---------------------|------|--|---|
| | 1999 | 2014 | Limite d'accroissement démographique à l'horizon 2019 fixée par la Charte du PNRVF | Projection de la limite d'accroissement fixée par la Charte du PNRVF à l'horizon 2030 |
| Population | 210 | 189 | 244 | 265 |
| Évolution de la population | | - 21 | + 55 | + 76 |
| Nombre de résidences principales | 73 | 83 | 116 | 126 |
| Taille des ménages | 2,9 | 2,3 | 2,1 | |
| Nombre de logements à produire | | | 31 (maximum) | 43 (maximum) |

Conformément aux prévisions de l'INSEE, les projections sont fondées sur une diminution de la taille des ménages de l'ordre de -0,2 à l'horizon 2030.

→ Toutes ces orientations sont mises en œuvre dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et traduites dans les outils règlementaires du PLU.

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

Le PLU de Neuilly-en-Vexin doit être compatible avec le SDRIF, approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013. Le SDRIF fixe trois objectifs majeurs, à l'horizon 2030 :

- > Favoriser l'égalité en veillant à la cohésion sociale et territoriale ;
- > Anticiper les mutations ou crises majeures (changement climatique, renchérissement des énergies) ;
- > Développer le dynamisme de la région et maintenir son rayonnement mondial.

Le SDRIF développe cinq objectifs fondamentaux :

- > Offrir un logement à tous les franciliens en construisant 60 000 logements par an pendant 25 ans et viser une répartition plus équilibrée et efficace des logements sociaux ;
- > Doter la métropole d'équipements et de services de qualité ;
- > Valoriser les ressources naturelles et l'environnement ;
- > Stimuler l'emploi et l'activité économique ;
- > Promouvoir une nouvelle politique des transports avec une réelle priorité aux transports en commun.

Sur la cartographie du SDRIF, le territoire de Neuilly-en-Vexin est repéré comme :

- « bourg village et hameau » et « espace urbanisé à optimiser » pour le bourg ;
- « espace agricole à préserver et valoriser » pour le plateau agricole ;
- « espace boisé à préserver et valoriser » pour les boisements repérés comme massifs boisés de plus de 100 hectares.

Ainsi, le PLU de Neuilly-en-Vexin respecte :

- la préservation des terres agricoles et la limitation de l'extension urbaine à maximum +5% de la tâche urbaine actuelle ;
- un objectif minimal de +10% de densité humaine dans le bourg (la densité humaine étant l'addition de la population et des emplois, divisée par la surface de la tâche urbaine) ;
- un objectif minimal de + 10% de densité des espaces d'habitat (soit le nombre de logements divisé par la superficie de la tâche urbaine) ;
- des secteurs d'extension au moins aussi dense que le bourg existant ;
- la protection des massifs boisés, notamment par des Espaces Boisés Classés (EBC), ainsi que de leurs lisières (bande d'inconstructibilité de 50 mètres).

Encadrement du projet communal d'accroissement de la densité résidentielle des espaces d'habitat à l'horizon 2030 par le SDRIF

À l'horizon 2030, le PLU de Neuilly-en-Vexin devra permettre une augmentation minimale de 10% de la densité résidentielle moyenne des espaces d'habitat.

| | Situation communale en 2012 | Objectif d'accroissement de la densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030 fixé par le SDRIF |
|---|-----------------------------|---|
| Population | 194 | |
| Nombre de logements | 103 | 113 (+10%) |
| Taille des ménages | 2,3 | 2,1 |
| Superficie des espaces d'habitat (hectares) | 12,2 | 12,2 |
| Densité des espaces d'habitat | 8,4 | 9,2 (+10%) |
| Nombre de logements à produire | | 10 (minimum) |

Conformément aux prévisions de l'INSEE, les projections sont fondées sur une diminution de la taille des ménages de l'ordre de -0,2 à l'horizon 2030.

Encadrement du projet communal d'accroissement de la densité humaine des espaces urbanisés à l'horizon 2030 par le SDRIF

À l'horizon 2030, le PLU de Neuilly-en-Vexin devra permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine des espaces urbanisés.

| | Situation communale en 2012 | Objectif d'accroissement de la densité humaine des espaces urbanisés fixé par le SDRIF (2030) |
|---|-----------------------------|---|
| Population | 194 | |
| Emplois | 32 | |
| Superficie des espaces urbanisés (hectares) | 13,6 | 13,6 |
| Densité humaine des espaces urbanisés | 16,6 | 18,2 (+10%) |

→ Toutes ces orientations sont mises en œuvre dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et traduites dans les outils règlementaires du PLU.

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France, approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional, définit les principes permettant d'organiser les déplacements des personnes, le transport des marchandises, la circulation et le stationnement.

Le PLU de Neuilly-en-Vexin est compatible avec le PDUIF puisqu'il met en place un règlement adapté concernant les normes planchers en termes de places de stationnement automobiles et pour les cycles.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie (SDAGE)

La commune est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE), adopté en octobre 2009. Le SDAGE définit les grandes orientations et dispositions de protection, de gestion et de mise en valeur des eaux souterraines, des cours d'eau, des vallées et milieux humides associés, sur l'ensemble du bassin hydrologique de la Seine et des fleuves normands.

Le PLU de Neuilly-en-Vexin vise à assurer la préservation de la ressource en eau, à la fois en quantité et en qualité, pour les eaux de surface et les masses d'eau souterraine, ainsi qu'à celle des milieux humides (zone N, protection des axes de ruissellement, classement au titre de l'article L151-23)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est élaboré conjointement par la Région et l'État, en association avec le comité régional « Trames verte et bleue » (TVB). L'objectif du SRCE est la prise en compte des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Le SRCE de l'Île-de-France a approuvé par délibération le 26 septembre 2012 et été adopté par l'arrête n°2013294-0001 du Préfet de région et du Préfet de Paris, le 21 octobre 2013. Afin de prendre en compte le SRCE, le PLU de Neuilly-en-Vexin :

- préserve les boisements à l'est et au nord-est qui constituent un réservoir de biodiversité en les classant en zone N et en EBC ;
- préserve les autres boisements, au sud du territoire qui forment un corridor fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité d'orientation générale est / ouest en les classant en zone N et en EBC
- préserve le corridor fonctionnel des prairies et les fonds de jardin en les classant au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- protège le ruisseau d'Arnoye qui constitue un cours d'eau intermittent fonctionnel,
- préserve le secteur de concentration de mares et mouillères au nord du village en le classant au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- protège les prairies autour du village en les classant au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

4.2.1. Un scénario développement modéré en cohérence avec les documents supra-communaux

Le PADD de Neuilly-en-Vexin a été élaboré avec une volonté forte de préserver à la fois l'environnement, les paysages et l'identité rurale de la commune tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants et de densification des espaces bâtis dans le respect des objectifs de la Charte du PNRVF et du SDRIF.

Le projet communal d'accroissement démographique, de production de logements et de densification des espaces bâtis

L'accroissement démographique et les besoins en logement

Le scénario d'accroissement démographique élaboré dans le cadre du PLU tend à la préservation des qualités paysagères et urbaines du village ainsi qu'à l'amélioration du cadre de vie et l'accès aux équipements et aux services pour les habitants (maintien de l'école).

Le projet communal de production de logements se fonde sur les besoins issus du desserrement des ménages et de l'accueil de nouveaux habitants dans le village dans le respect de la limite d'accroissement démographique fixée par la **Charte du PNR** à +0,75% par an, soit **43 logements supplémentaires maximum** à l'horizon 2030. Le calcul du point mort montre qu'à l'horizon 2030, 7 nouveaux logements seront nécessaires au maintien de la population actuelle.

→ Le projet communal prévoit la création de **34 nouveaux logements**, ce qui correspond à l'accueil d'environ **57 nouveaux habitants** à l'horizon 2030, compte tenu du point mort (7 logements).

Les modes de production du logement

La production de logements est contenue à la partie déjà urbanisée du village. Elle résulte à la fois de la mobilisation et de la réhabilitation du bâti existant et de la construction neuve. Les secteurs à enjeux qui représentent des opportunités importantes en termes de création de logements font l'objet d'OAP.

Transformation des résidences secondaires et mobilisation des logements vacants

Les nombres de résidences secondaires et de logements vacants sont issus d'un recensement communal, en cohérence avec les chiffres de l'Insee (2012). Après l'application d'un coefficient de rétention de 60%, ils permettent la production de **3 logements**.

Changement de destination dans les secteurs de projet

La ferme du château et la ferme de la Grande Rue représentent deux opportunités importantes pour la production de logements dans le bâti existant. Chacune des deux OAP prévoient la création d'environ **10 logements**, soit environ **20 logements** au total.

Construction neuve dans les secteurs de projet

La prairie de la Grande Rue constitue une opportunité de création de logements dans la continuité de l'axe historique du village. L'OAP prévoit la création de **3 logements**.

Construction neuve dans les dents creuses

Le diagnostic foncier croisé d'une part aux contraintes environnementales et paysagères, et d'autre part aux règles du PLU permet de recenser les parcelles bâties susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions. Après l'application d'un coefficient de rétention de 60%, les possibilités de construction dans les dents creuses permettront la création de **6 logements** dans les espaces d'habitant de 2012 et de 2 logements dans les espaces ouverts à l'urbanisation.

Synthèse du projet communal de production de logements et analyse des capacités de densification des espaces bâtis

Dans les espaces d'habitat de 2012

| Mode de production des logements dans les espaces d'habitat (2012) | Sites | Nombre de logements potentiels | Coefficient de rétention | Nombre de logements produits |
|---|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Transformation des résidences secondaires en résidences principales | | 3 | 60% | 1 |
| mobilisation de logements vacants | | 5 | 60% | 2 |
| changements de destination dans les secteurs de projet | OAP 1 Ferme du château | | | 10 |
| | OAP 2 Ferme de la Grande rue | | | 10 |
| constructions neuves dans les dents creuses | | 14 | 60% | 6 |
| TOTAL | | | | 29 |

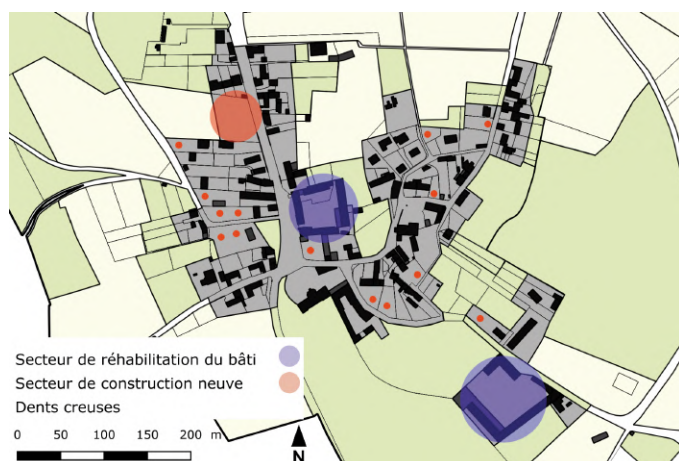
Le coefficient de rétention est estimé à 60% pour tous les modes de production du logement (à l'exception des OAP) en raison de la situation de la commune en limite de la région Île-de-France et non desservies par les transports en commun. Les terrains identifiés pour l'accueil de constructions neuves dans les dents creuses correspondant à des espaces de jardin qui n'ont pas été urbanisés jusqu'à présent alors que le POS le permettait.

Dans les espaces ouverts à l'urbanisation

Au sens du MOS de 2012, les secteurs de la prairie de la Grande Rue (OAP 3) et de la rue du Clos Rose sont considérés comme des espaces agricoles et ne sont donc pas intégrés dans la surface des espaces urbanisés en 2012. C'est pourquoi, ils sont considérés comme des espaces ouverts à l'urbanisation dans le cadre du projet de PLU. Le secteur du Clos Rose étant déjà classé en zone urbaine au POS, un coefficient de 60% est appliqué au nombre de logements potentiels qui pourraient être construits sur ce terrain (comme pour la construction neuve dans les autres dents creuses du village).

| Mode de production des logements dans les espaces ouverts à l'urbanisation | Sites | Surface (hectare) | Nombre de logements potentiels | Coefficient de rétention | Nombre de logements produits |
|--|---------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| constructions neuves dans les secteurs de projet | OAP 3 Grande rue | 0,25 | | | 3 |
| constructions neuves dans les dents creuses | Rue du Clos Rose | 0,3 | 6 | 60% | 2 |
| constructions neuves en extension | | | | | 0 |
| TOTAL | | | | | 5 |

Carte de synthèse du projet communal de production de logements et de densification des espaces bâtis



Justification du projet communal – accroissement de la densité résidentielle des espaces d’habitat de 2012 (SDRIF)

Tableau synthétique de l’accroissement de la densité résidentielle des espaces d’habitat de 2012 (SDRIF)

| | |
|---|-------------|
| Nombre de logements produits dans les espaces d’habitat de 2012 | 29 |
| Nombre de logements total dans les espaces d’habitat de 2012 | 134 |
| Superficie des espaces d’habitat en 2012 | 12,2 |
| Densité des espaces d’habitat en 2030 sur les espaces d’habitat de 2012 | 13,4 |

→ Le projet communal permet un accroissement d’environ 60% de la densité des espaces d’habitat de 2012.

Justification du projet communal - Objectif d’accroissement de la densité humaine des espaces urbanisés en 2012 et des espaces ouverts à l’urbanisation (SDFRIF)

Justification du projet communal d’accroissement de la densité humaine des espaces urbanisés en 2012

| | |
|---|-------------|
| Nombre de logements produits | 29 |
| Nombre de résidences principales total | 112 |
| Taille des ménages | 2,1 |
| Population | 235 |
| Emplois | 34 |
| Superficie des espaces urbanisés en 2012 | 13,6 |
| Densité humaine des espaces urbanisés de 2012 en 2030 | 19,8 |

Le projet communal d’accroissement de la densité humaine se fonde sur la création d’au moins 2 emplois à l’horizon 2030. L’augmentation du nombre d’emplois (de 32 emplois en 2012 à 34 emplois prévus en 2030) est prévue dans les orientations des OAP n°1 et 2 (ferme du château et ferme de la Grande rue) qui permettent la création d’activités.

→ Le projet communal permet un accroissement de près de 20% de la densité humaine des espaces urbanisés « au sens strict » ainsi qu’un accroissement des capacités d’accueil à l’horizon 2030.

Justification du projet communal d’accroissement des capacités d’accueil des espaces urbanisés en 2030

| | |
|---|-------------|
| Nombre de logements produits | 34 |
| Nombre de résidences principales total | 117 |
| Taille des ménages | 2,1 |
| Population | 245 |
| Emplois | 34 |
| Superficie des espaces urbanisés en 2030 | 14,1 |
| Densité humaine des espaces urbanisés en 2030 | 19,8 |

Le nombre de logements produits correspond au nombre de logements produits dans les espaces urbanisés en 2012 (29) et dans les espaces ouverts à l’urbanisation (5), soit 34 logements.

4.1.3. Les orientations du PADD

Les PADD du PLU de Neuilly-en-Vexin décline le projet communal en quatre grandes orientations :

- Renforcer la protection des milieux, de la biodiversité et des paysages ;
- Conforter l'identité rurale ;
- Améliorer le fonctionnement et l'attractivité de la commune ;
- Permettre le desserrement des ménages et l'accueil d'une nouvelle population dans le village

Renforcer la protection des milieux de la biodiversité et des paysages

La commune de Neuilly-en-Vexin se situe aux pieds des buttes boisées et s'ouvre sur la vallée agricole du ruisseau d'Arnoye. L'identité paysagère de la commune est composée de grandes structures paysagères : la plaine agricole, la vallée du ruisseau d'Arnoye et les buttes boisées. Les bois, les prairies, les jardins et les alignements d'arbres marquent la transition entre le grand paysage et la partie urbanisée et participent à la maîtrise des limites de l'urbanisation.

Les orientations du PADD visent à conforter les éléments qui participent à la qualité environnementale et paysagère de la commune mis en évidence dans le diagnostic communal et à améliorer les ruptures et disfonctionnements des continuités paysagères et environnementales à toutes les échelles.

→ Afin de permettre la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, le PADD vise à :

Valoriser les entités paysagères

- Maintenir les grandes structures paysagères et limiter leur fragmentation :
 - > Les milieux humides et les vallons ;
 - > Le plateau agricole ouvert ;
 - > La forme actuelle du bourg.
- Améliorer la qualité des franges et transitions entre les entités paysagères :
 - > En préservant une ceinture de prairies autour du bourg (prairies du Château Gaillard et de la Rue Basse) ;
 - > En améliorant la qualité paysagère des franges urbaines (les transitions entre le bourg et l'espace agricole et les bois) par des plantations d'arbres fruitiers en lisière urbaine des secteurs de la rue du Clos Rose et de la Fontaine aux Pigeons ;
 - > En améliorant la qualité paysagère des entrées de bourg, en préservant les prairies et le verger communal à l'entrée nord du village ;
 - > En préservant la liaison verte entre le bois des Heurts et le bois du Château, en maintenant les pâtures.
- Protéger le grand paysage :
 - > En conservant les vues lointaines du plateau agricole vers la vallée du ruisseau d'Arnoye ;
 - > En préservant les arbres remarquables du bourg (la place des Tilleuls, les arbres de la place de la Mairie, les garennes et le verger communal).

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

- Protéger et améliorer les réservoirs de biodiversité, milieux où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie :
 - > En protégeant les milieux écologiques d'intérêt majeur : le bois des Cailloux, le bois des Pissottes, les milieux naturels des buttes de Rosnes (ZNIEFF II « Buttes de Rosnes ») et la pelouse calcaire du lieu-dit « le Carrefour » ;
 - > En protégeant les milieux d'intérêt écologique fort : prairies et éléments ponctuels (garennes « les Coutures » sur le plateau, bosquets et verger communal).

- Protéger les corridors écologiques majeurs : corridor de la strate herbacée composé de prairies et friches, du nord au sud
- Améliorer les continuités écologiques locales, d'un réservoir de biodiversité à l'autre, à travers les secteurs anthropisés du plateau agricole (trame verte) :
 - > En renforçant les espaces relais sur le plateau agricole : protection des vergers, protection et création de garennes et bosquet ;
 - > En s'appuyant sur le réseau des chemins pour développer des continuités écologiques locales, haies ou bandes enherbées.
- Améliorer les continuités écologiques locales des secteurs urbanisés :
 - > En protégeant les espaces relais du bourg, pâtures en entrée de village, potagers et vergers de la frange urbaine ;
 - > En améliorant la qualité des espaces publics et des jardins privés, en veillant à la non prolifération des espèces invasives, exogènes et de faible intérêt environnemental, en prescrivant une liste d'espèces locales.

Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue

- Préserver la qualité des milieux humides :
 - > En protégeant et en valorisant les espaces humides de la vallée du ruisseau d'Arnoye et les milieux humides prairiaux ;
 - > En aménageant les fossés et noues (fossés peu profonds, larges et enherbés) le long de certains chemins communaux ou ruraux afin d'améliorer les continuités bleues locales ;
 - > En envisageant la réouverture du ru en limite du bois des Heurts derrière la rue Basse.
- Améliorer la quantité et la qualité de la ressource en eau et prévenir le ruissellement des eaux pluviales, qui provoque risques d'inondations, mouvements de terrain, érosion des sols et lessivage des limons fertiles :
 - > En référençant les axes de ruissellement, et en limitant leur imperméabilisation au profit d'une couverture végétale capable d'infiltrer et d'épurer naturellement les eaux de ruissellement ;
 - > En limitant le recours aux engrais et pesticides dans les zones agricoles, les espaces publics et les jardins privés.

Conforter l'identité rurale du village

Les qualités paysagères, urbaines et architecturales du village de Neuilly-en-Vexin tiennent à l'orientation du tissu parcellaire et à l'implantation du bâti sur la parcelle favorisant la compacité ainsi qu'au caractère jardiné des espaces publics et privé.

Le bâti ancien de la commune se distingue par sa qualité architecturale (formes simples, matériaux issus du socle, grande homogénéité) et participe de la qualité du cadre de vie et de l'identité communale. La commune possède un patrimoine bâti rural, avec un édifice remarquable qu'est le château et de nombreux bâtiments et ensembles bâtis ruraux (fermes, maisons rurales, maisons de bourg).

La commune présente également un patrimoine naturel important (alignements d'arbres, réseau de chemins, vues remarquables,...). L'ensemble de ces éléments participe de l'identité communale et renforce son caractère patrimonial.

→ Afin de préserver les qualités des différentes formes urbaines et de protéger le patrimoine communal, qui participent de la qualité du cadre de vie et de l'identité communale, tout en permettant l'accueil d'une nouvelle population par une évolution maîtrisée du tissu urbain en limitant l'étalement urbain, le PADD vise à :

Conserver les qualités urbaines et architecturales du village

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

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

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

Promouvoir des formes urbaines de qualité

- Encadrer la transformation des anciennes fermes du village en logements de manière à préserver leurs qualités architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux)

- Encourager des formes urbaines et des aménagements de qualité, exemplaires en termes d'organisation du bâti et de sobriété énergétique dans les secteurs de projet

- Favoriser l'évolution du bâti existant dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments

Améliorer les espaces publics

- Améliorer le traitement des espaces publics en sécurisant la grande rue

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

- Préserver le verger communal en entrée de bourg

Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine

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

Améliorer le fonctionnement et l'attractivité de la commune

Neuilly-en-Vexin est une commune résidentielle qui offre peu d'emplois par rapport au nombre d'actifs qui y habitent. Le tissu économique est composé de très petites entreprises. L'activité agricole occupe une place importante dans le fonctionnement communal. La commune dispose d'un bon niveau d'équipements et de services mais ne compte aucun commerce. Sur le plan des mobilités, la commune se situe à proximité de la gare ferroviaire de Chars. Cependant, les déplacements en voiture individuelle restent majoritaires.

➔ Afin de permettre de favoriser la mixité fonctionnelle ainsi que de diminuer les obligations de déplacements motorisés et de développer les transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile, le PADD vise à :

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

- Développer les équipements et services de manière adaptée aux évolutions de la population :
 - > En maintenant le bon niveau d'équipements communaux : mairie, école, salle polyvalente, terrains de sport, aire de jeux et cimetière ;
 - > En mettant en place un assainissement collectif écologique pour le village en réalisant une station d'épuration de type FPR (Filtre Planté de Roseaux) ;
 - > En favorisant le développement des communications numériques, et notamment une montée en débit pour l'ensemble du village, en lien avec la démarche d'élaboration du Schéma Départemental d'Aménagement Numérique mise en œuvre par le département du Val d'Oise.

- Permettre l'installation de locaux d'activités économiques dans le cadre de la transformation des fermes du village, à condition qu'ils n'apportent aucune nuisance
- Soutenir la desserte de la commune par un ou plusieurs commerces itinérants par l'aménagement d'un emplacement de stationnement et la sensibilisation des habitants

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

Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques

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

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

- Préserver et dynamiser l'activité sylvicole des espaces boisés :
 - > En préservant et en maintenant en état l'accès aux massifs boisés ;
 - > En encourageant l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes.

Promouvoir les activités de loisirs et faciliter un développement touristique local

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

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

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

- Réduire l'usage individuel de la voiture :
 - > En promouvant le covoiturage, notamment à partir de la borne Covoit'ici installée à Chars, ainsi que l'autopartage ;
 - > En soutenant la démarche de transport à la demande, mise en place par la communauté de communes Vexin Centre.
- Promouvoir les déplacements actifs dans le village :
 - > En réduisant la vitesse automobile dans le village et en sécurisant l'ensemble des voies pour les piétons ;
 - > En aménageant l'espace public en faveur d'une meilleure répartition des différents modes de déplacement afin de limiter la place prédominante accordée à la voiture au profit des modes actifs (piétons et vélos), notamment la Grande Rue (stationnement, embellissement, sécurisation).
 - > En réhabilitant le chemin en continuité de la rue de la Fontaine aux pigeons en direction de la route de Saint-Cyr de manière à retrouver le « tour de ville ».

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

La population communale a fortement augmenté dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle. Cependant, depuis 1999, le nombre d'habitants a diminué. Face aux évolutions démographiques (vieillesse de la population, augmentation des décohabitations,...), la taille des ménages diminue alors que le parc de logements reste principalement composé de grands logements (plus de 4 pièces). À Neuilly-en-Vexin, le desserrement des ménages nécessite la production de 7 nouveaux logements, à population constante, à l'horizon 2030.

→ Afin de répondre aux besoins de la population en termes de logements et de permettre la mixité sociale tout en empêchant l'étalement urbain, le PADD vise à :

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

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

- Favoriser un développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe bâtie, par densification, dans les « zones blanches », conformément à la Charte du PNR du Vexin français, en limitant la consommation de terres agricoles, naturelles et forestières.
- Permettre le desserrement des ménages et l'accueil modéré de nouveaux habitants, conformément à la Charte du PNR du Vexin français, en optimisant les tissus bâtis existants au cœur du bourg :
 - > En répertoriant les bâtiments vacants ;
 - > En permettant les changements de destination des fermes du village qui ont perdu leur usage agricole, notamment la ferme du château et celle de la Fontaine de la Grande rue ;
 - > En favorisant la densification du secteur urbanisé et les évolutions futures du bâti, tout en conservant la ruralité du bourg, ses espaces non bâtis (jardins, potagers, vergers) et des secteurs jardinés peu denses ;
 - > En recensant les dents creuses dans lesquelles de petites opérations d'initiatives individuelles pourraient être réalisées ;
 - > En aménageant le secteur de projet de la Grande Rue.

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

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

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

4.2. Justifications de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation

Le PADD du PLU de Neuilly-en-Vexin est mis en œuvre par les outils règlementaires : plan de zonage, règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'ensemble des outils règlementaires est au service du projet communal.

4.2.1. Justification de la délimitation des zones

Afin de répondre à la fois aux exigences du code de l'urbanisme et en cohérence avec les orientations du PADD qui visent à maintenir et à valoriser les grandes entités paysagères, le règlement du PLU délimite les zones urbaines (U) ainsi que les zones naturelles (N) ou agricoles (A) à protéger (article L 151-9 du code de l'urbanisme).

Chaque zone est divisée sous-zones. Des règles spécifiques s'appliquent à chaque zone et à chaque sous-zone en fonction de leur vocation dans le projet communal.

Le territoire communal de Neuilly-en-Vexin est divisé en 3 zones et 6 sous-zones :

- la zone agricole A :
 - la zone agricole A, pouvant accueillir la construction de bâtiments agricoles ;
 - la zone agricole Am, pouvant accueillir la construction de bâtiments agricoles de moindre gabarit ;
 - la zone agricole paysagère Ap, d'intérêt paysager.
- la zone naturelle N :
 - la zone naturelle N, d'intérêt environnemental et paysager ;
 - la zone naturelle équipement Ne, d'intérêt environnemental et paysager dédié aux équipements publics.
- la zone urbaine U à destination des logements et activités.

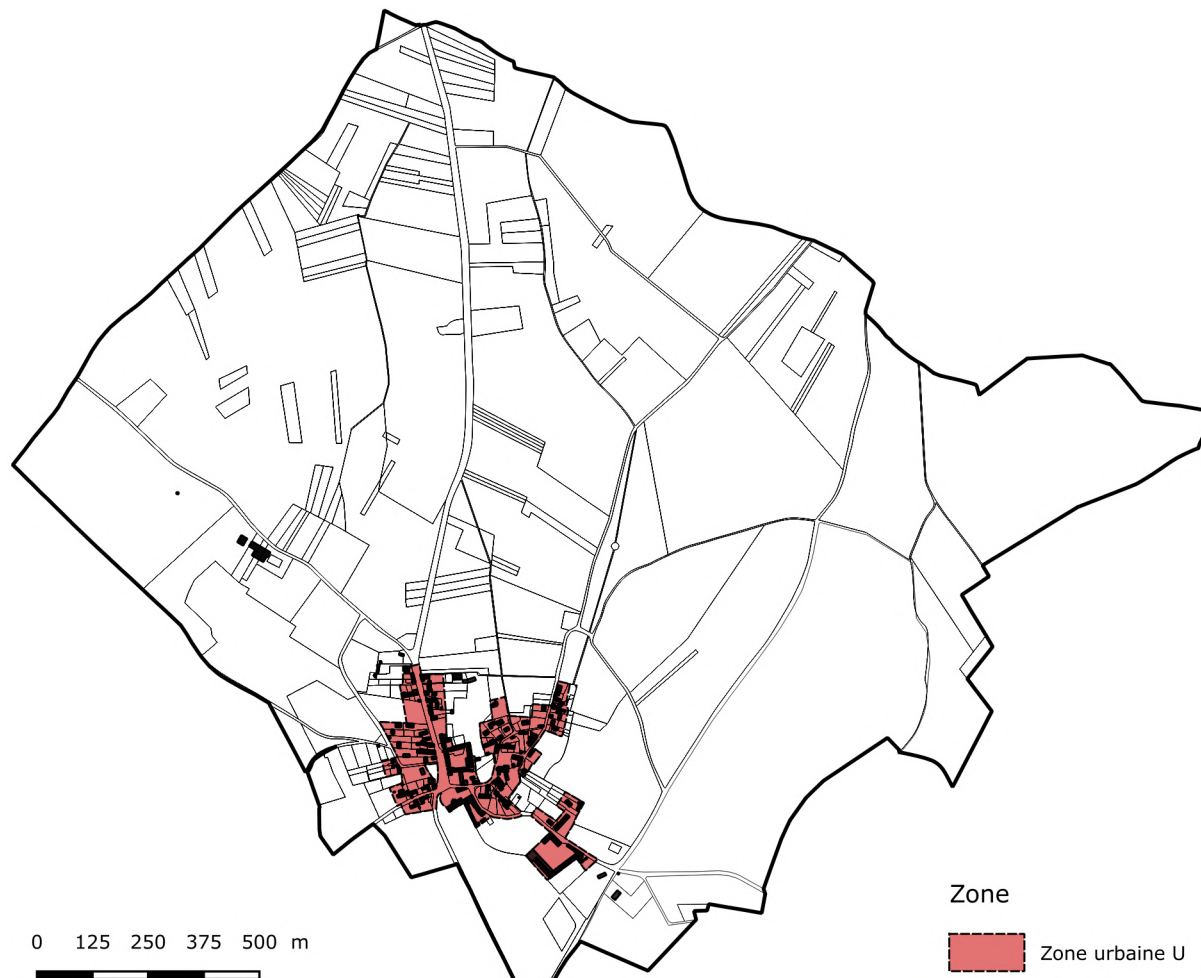
La zone urbaine

Afin de répondre aux orientations et objectifs du PADD qui vise à maintenir et à valoriser les grandes entités paysagères, notamment la forme actuelle du village, ainsi qu'à limiter le développement urbain à l'enveloppe bâtie par densification avec une consommation extrêmement limitée de terres agricoles et naturelles, conformément à la Charte du PNR du Vexin français qui impose à la commune de contenir l'urbanisation à la partie déjà urbanisée, la **zone urbaine U** est délimitée au plus près du bâti existant.

La zone urbaine U a vocation à accueillir la production de nouveaux logements, les équipements et services publics ainsi que les activités de commerce et de service.

La zone urbaine U correspond à la partie urbanisée du territoire communal. La zone U s'étend sur une surface de 9 hectares, ce qui correspond à 3% de la superficie communale.

Carte de la zone urbaine U



La zone agricole

Afin de répondre aux orientations et objectifs du PADD qui vise à maintenir et à valoriser les grandes entités paysagères, notamment le plateau agricole ouvert, et à assurer le maintien et l'évolution de l'activité agricole, la **zone agricole** correspond aux espaces agricoles du territoire communal (parcelles déclarées à la PAC). La zone agricole s'étend sur une superficie d'environ 215 hectares, ce qui correspond à plus de 70% du territoire communal.

La vocation de la zone agricole est de permettre le développement et la diversification de l'activité agricole tout en préservant les qualités paysagères et environnementales de ces espaces.

Afin de répondre aux objectifs du PADD qui tend à assurer le maintien et l'évolution de l'activité agricole en déterminant les secteurs favorables à l'implantation des bâtiments liés à l'activité agricole, ainsi qu'à promouvoir une agriculture diversifiée respectueuse de l'environnement, la zone A comprend une **sous-zone agricole A**, une **sous-zone agricole Am** et une **sous-zone agricole paysagère Ap**.

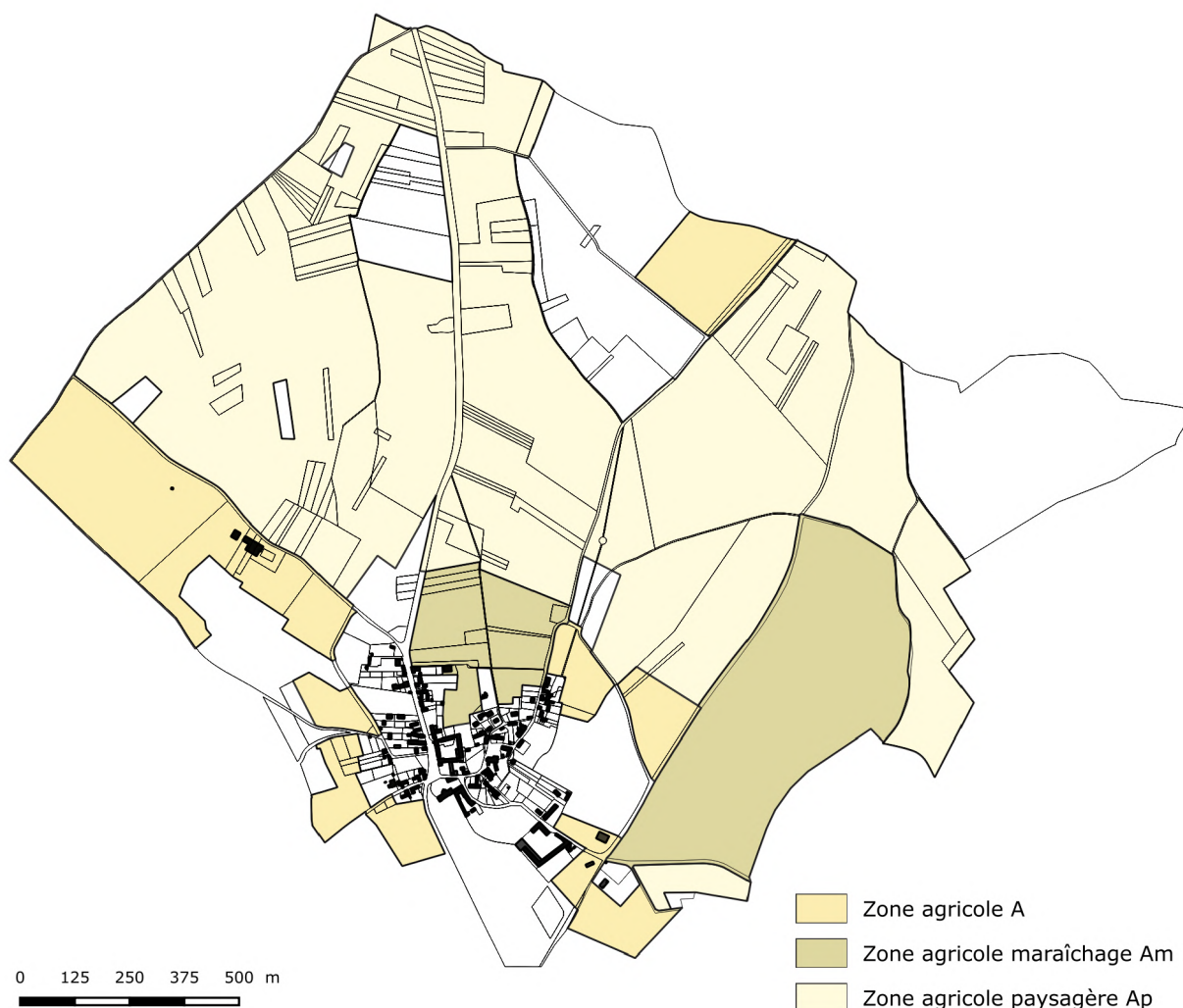
La vocation de la **sous-zone agricole A** est d'accueillir les constructions liées aux exploitations agricoles. Elle s'étend sur les secteurs les plus favorables à l'implantation de bâtiments agricoles à la fois du point de vue de la préservation du paysage et de celui du fonctionnement de l'activité agricole. La zone agricole A s'étend sur les secteurs situés à proximité des espaces urbanisés du village (La Ruelle, La Glacière, Le Carrefour, au nord de la rue Basse) et dans les secteurs en fond de boisements (Les Longues rayés au nord-est du bois des Cailloux et au nord du bois des Heurs). Elle est constructible pour les bâtiments agricoles.

La vocation de la **sous-zone agricole Am** est la préservation d'une petite activité de pâturage, de prairies et de maraîchage autour du village. Elle s'étend au nord de la partie urbanisée du village et dans le secteur de l'Argilière, à l'est de la commune. Elle est constructible pour des bâtiments agricoles d'un gabarit moindre.

La vocation de la **sous-zone agricole Ap** est la protection des qualités paysagères remarquables et des nombreuses vues sur le grand paysage. Elle s'étend sur la plaine agricole au nord est à l'ouest de la commune ainsi que sur le secteur des Aulnes à la Noël, à l'est des équipements communaux. Elle est inconstructible.

La délimitation des sous-secteurs A, Am et Ap tient compte à la fois des qualités paysagères des différents secteurs de la commune et des besoins exprimés par les agriculteurs en termes de construction de nouveaux bâtiments agricoles.

Carte de la zone agricole A



| Zone et sous-zones | Surface (hectares) | Part de la zone | Part du territoire communal |
|------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------------------|
| Sous-zone Agricole A | 37 | 17 % | |
| Sous-zone Agricole Am | 35 | 16% | |
| Sous-zone Agricole Ap | 143 | 67% | |
| Total zone agricole A | 215 | | 72% |

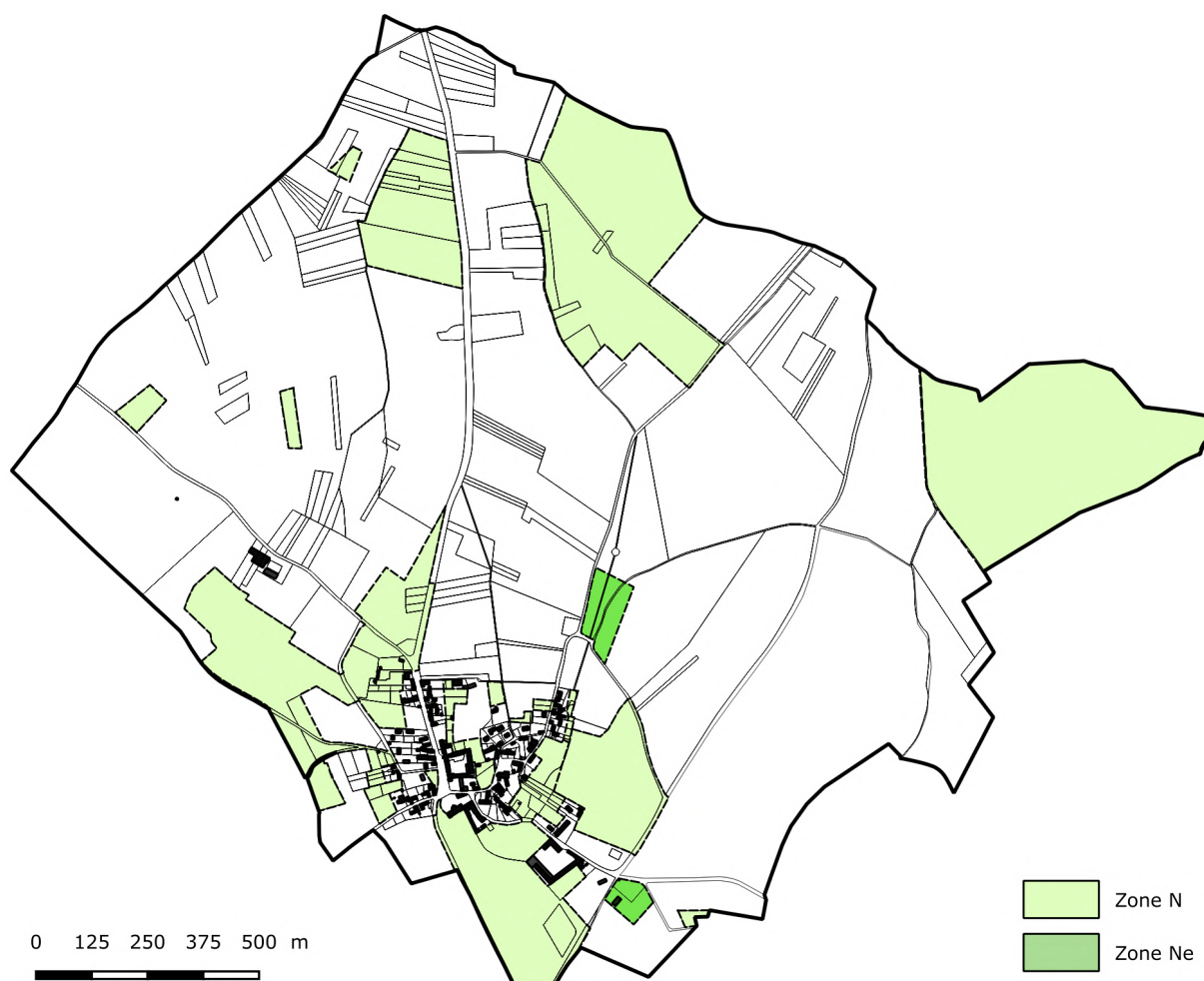
La zone naturelle

Afin de répondre aux orientations et objectifs du PADD qui vise à maintenir et à valoriser les grandes entités paysagères, notamment les vallons, boisements et milieux humides ainsi qu'à préserver les fonds de parcelles jardinés, les vergers et potagers dans le village, la **zone naturelle N** correspond aux espaces naturels de la commune :

- les bois (bois de l'église, bois des Cailloux, bois des Pissottes, bois de la Mare au Maître, bois des Heurs et bois du Château) ;
- les trois bosquets de la plaine agricole ;
- la zone humide au nord de la Grande Rue ;
- les fonds de jardin Grande rue, rue du Clos Rose, rue de l'église et rue basse ;
- le parc du Château.

Afin de répondre aux orientations et objectifs du PADD qui vise à maintenir les équipements communaux et à mettre en place un assainissement collectif écologique pour le village, la **zone naturelle Ne** correspond aux équipements communaux situés à l'écart du bourg (cimetière, salle polyvalente et terrains de sport) ainsi qu'à l'emplacement de la future station d'épuration écologique).

Carte de la zone naturelle

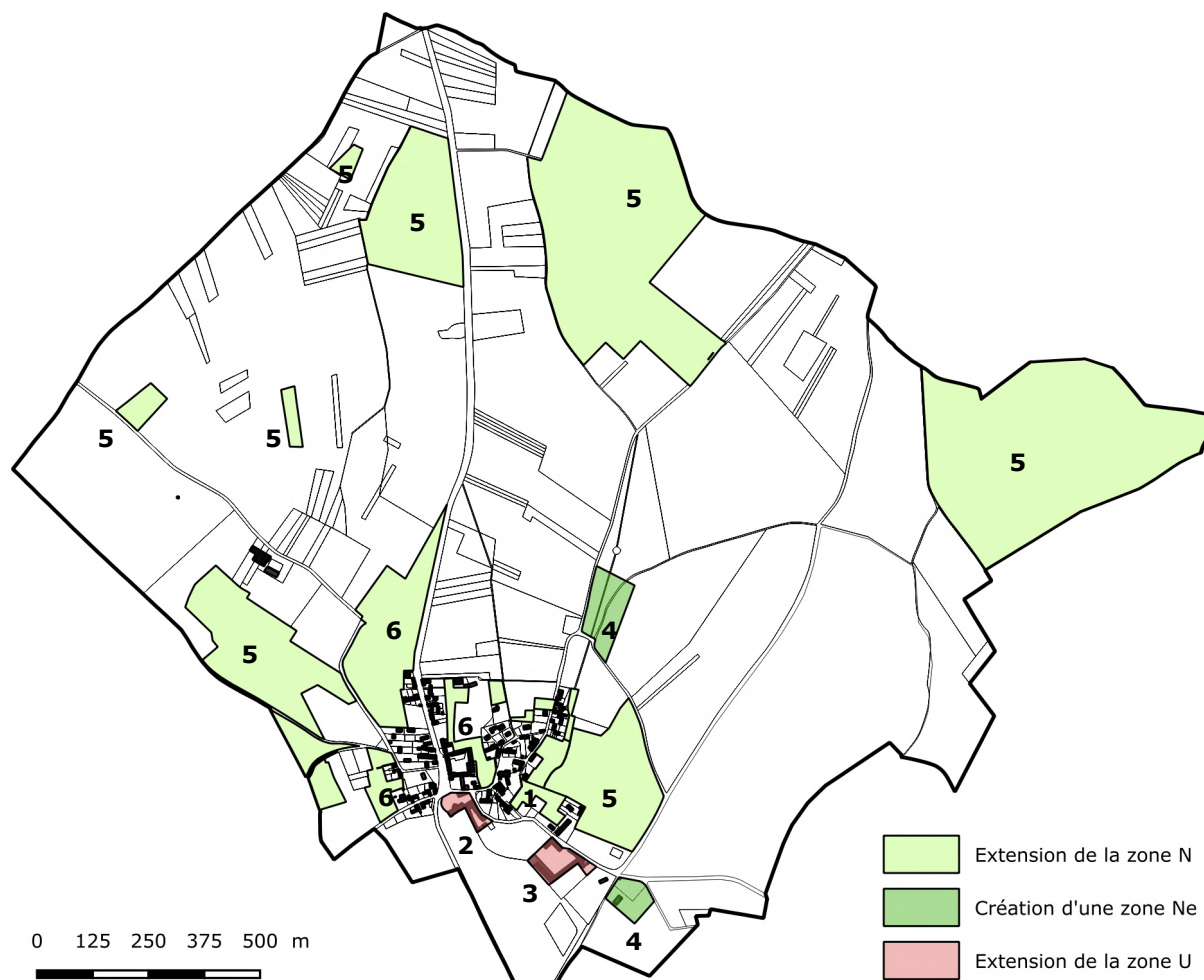


La zone naturelle N couvre environ 73 hectares, soit un quart du territoire communal.

| Zone / sous-zone | Surface (hectares) | Part de la zone | Part du territoire communal |
|-------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------------------|
| Secteur naturel N | 71 | 97% | |
| Secteur naturel équipement Ne | 2 | 3% | |
| Total zone naturelle N | 73 | | 25% |

Évolutions par rapport au Plan d'Occupation des Sols

Carte de l'évolution du plan de zonage POS / PLU



La zone urbaine

La zone urbaine du PLU correspond à celle du POS, à l'exception de quelques évolutions résultant de la prise en compte des enjeux environnementaux en lien avec les objectifs du PADD.

1. Au PLU, les fonds de jardins de la rue Basse et de la rue des Carmélites ont été classés en zone naturelle N afin de répondre aux objectifs du PADD d'améliorer la qualité des franges et transitions entre les entités paysagères ainsi que de conserver et valoriser les éléments de structure du cœur historique et des secteurs pavillonnaires en préservant les fonds de parcelles jardinés, les vergers et potagers dans le cœur historique et en conservant les qualités paysagères des secteurs de pavillonnaires : secteurs jardinés et ambiances verdoyantes des rues.

La zone naturelle

Au POS, la zone naturelle ND ne couvrait que le parc et le bois du Château et quelques espaces naturels au sein du village.

2. Au PLU, la cour du Château a été classée en U au PLU parce qu'elle est en continuité de la zone urbanisée du village. Néanmoins, le château est classé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et les prescriptions associées imposent la préservation de la cour gravillonnée à l'avant du château.

> Au PLU, la zone N a été étendue aux bois, également classés en EBC ainsi qu'aux bosquets, non déclarés à la PAC, de la plaine agricole afin de prendre en compte les enjeux environnementaux.

La zone agricole

La zone A du PLU correspond aux parcelles déclarées à la PAC. La zone A du PLU présente des évolutions par rapport à la zone ND du POS. Ces dernières résultent à la fois de la prise en compte des projets communaux, en termes de production de logements contenue aux limites de la partie urbanisée de la commune et de création de nouveaux équipements publics, ainsi que de la préservation de l'environnement et de la biodiversité, en lien avec les objectifs du PADD.

3. La ferme du Château, qui n'est plus en activité, a été classée en zone urbaine U. Cette ferme fait l'objet d'une OAP visant à encadrer sa transformation en logements et éventuellement en locaux d'activités.

4. Les équipements communaux (salle polyvalente, cimetière et terrains de sport) ainsi que le futur secteur d'aménagement de la station d'épuration écologique ont été classés en zone Ne afin de répondre à l'objectif du PADD de développer les équipements et services de manière adaptée aux évolutions de la population, notamment en mettant en place un assainissement collectif écologique pour le village.

5. Les bois, et bosquets, situés dans la zone agricole, non déclarés à la PAC, ont été classés en zone N afin d'améliorer les continuités écologiques locales en renforçant les espaces relais sur le plateau agricole.

6. Les prairies autour du village, Château Gaillard et rue Basse, non déclarées à la PAC, ont été classées en zone N afin de préserver une ceinture de prairies autour du village. La zone humide au nord du village, non déclarée à la PAC, a également été classée en N afin d'améliorer la qualité paysagère de cette entrée de bourg.

+ Un zone agricole Am a été délimité afin de répondre à l'objectif du PADD de promouvoir une agriculture diversifiée respectueuse de l'environnement, notamment en préservant une petite activité de pâturage, de prairies et de maraîchage autour du village.

+ Un secteur agricole paysager Ap a été délimité au PLU afin de répondre à l'objectif du PADD de protéger et de valoriser les entités paysagères de la commune en maintenant les grandes structures paysagères et en limitant leur fragmentation ainsi qu'en conservant et en protégeant le grand paysage, et notamment les vues lointaines du plateau agricole vers la vallée du ruisseau d'Arnoye.

Ainsi, le PLU ne consomme pas d'espaces agricoles et naturels par rapport au POS. Néanmoins, au sens du MOS de 2012, les secteurs de la prairie de la Grande rue et de la rue du Clos Rose sont considérés comme des espaces naturels. Ces deux secteurs représentent une superficie d'environ 0,55 hectares.

4.2.2. Justification des règles

Le règlement du PLU détermine les règles applicables à chacun des zones : zone urbaine U, zones naturelles N et Ne et zones agricoles A et Ap. Il permet de décliner les orientations du PADD à toutes les échelles.

Pour chaque zone, le règlement s'organise en trois grandes parties :

- Destination des constructions, usages des sols et natures des activités :
 - interdire et limiter certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations ;
 - favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.
- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :
 - encadrer la volumétrie et implantation des constructions ;
 - préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
 - déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions ;
 - définir les règles de stationnement.
- Équipements et réseaux :
 - encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées ;
 - déterminer les conditions de desserte par les réseaux.

La zone urbaine

Conformément aux objectifs du PADD, l'objet du règlement de la zone U, est de densifier le bourg en permettant la constructibilité dans l'enveloppe bâtie, tout en conservant les qualités architecturales, urbaines et paysagères identifiées dans le diagnostic territorial. Le règlement de la zone urbaine privilégie la mixité des usages et des fonctions.

Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

La vocation générale de la zone urbaine U est l'habitation et les activités économiques. En zone urbaine U, les constructions à destination d'**habitation** et d'**équipements d'intérêts collectifs** sont autorisées. Afin de favoriser la mixité fonctionnelle de la zone urbaine U, les constructions à destination de **restauration**, d'**activités de services** où s'effectue l'accueil d'une clientèle, **hébergement hôtelier et touristique**, de **cinéma** et de **bureau** sont autorisées.

Les constructions à destination d'**exploitation agricole**, d'**artisanat** ou de **commerce de détail** sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas nuisances aux habitations et aux habitants.

À l'inverse, pour des raisons de sécurité et de salubrité, les constructions à destination d'exploitation forestière, de commerce de gros, d'industrie, d'entrepôt, de centre de congrès et d'exposition sont interdites (article R151-30 2° du code de l'urbanisme).

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Encadrer la volumétrie et l'implantation des constructions (article L151-18 du code de l'urbanisme)

| Orientations et objectifs du PADD | Règle en zone urbaine U | |
|---|---|---|
| Conserver les qualités urbaines et architecturales du village | <p>- Conserver et valoriser les éléments de structure du cœur historique et des secteurs pavillonnaires :</p> <p>> En favorisant les implantations des constructions nouvelles en alignement ou perpendiculaires et économes en espace ;</p> <p>> En favorisant les implantations compactes des nouvelles constructions ainsi que l'évolution de la constructibilité dans l'unité foncière.</p> | <p>Les constructions principales, les annexes et les abris de jardin s'implantent sur au moins une limite latérale.</p> |
| | <p>> En protégeant les implantations à l'alignement du bâti ancien, ainsi que les murs de clôtures, et en conservant le caractère minéral du centre historique ;</p> <p>> En favorisant les implantations des constructions nouvelles en alignement ou perpendiculaires et économes en espace.</p> | <p>En cas d'implantation des constructions en retrait d'alignement, l'alignement sera marqué par un mur d'une hauteur minimale de 1,80 mètre.</p> |
| | <p>> En favorisant les implantations compactes des nouvelles constructions ainsi que l'évolution de la constructibilité dans l'unité foncière.</p> | <p>Lorsque la parcelle est classée pour partie en U et pour partie en N, les constructions peuvent s'implanter sur la limite entre la zone U et la zone N.</p> |
| Valoriser les entités paysagères | Améliorer la qualité des franges et transitions entre les entités paysagères | <p>Lorsque la parcelle, classée en U, est en limite de la zone A, toute nouvelle construction (constructions principales, annexes et abris de jardin) ainsi que les extensions des constructions existantes doivent s'implanter à au moins 8 mètres de cette limite.</p> |
| Conserver les qualités urbaines et architecturales du village | <p>- Conserver et valoriser les éléments de structure du cœur historique et des secteurs pavillonnaires :</p> <p>> En favorisant l'évolution du bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques urbaines et architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux).</p> | <p>La hauteur des constructions principales implantées à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, à l'égout du toit et au point le plus élevé, doit correspondre à la hauteur moyenne des constructions voisines, plus ou moins 1,5 mètre.</p> |
| | | <p>La hauteur des constructions principales en second rang est limitée à 7 mètres au point le plus élevé.</p> |
| | | <p>La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction à laquelle elle s'adosse, ou son point le plus élevée si l'extension est adossée au pignon et en toiture filante par rapport à la construction à laquelle est s'adosse.</p> |
| | | <p>La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au point le plus élevé.</p> |
| | | <p>La hauteur des abris de jardin ne doit pas 2,5 mètres au point le plus élevé.</p> |

Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles L151-18 et L151-19 du code de l'urbanisme)

| Orientations et objectifs du PADD | | Règle en zone urbaine U |
|---|--|---|
| Conserver les qualités urbaines et architecturales du village | - Conserver et valoriser les éléments de structure du cœur historique et des secteurs pavillonnaires : > En favorisant les implantations des nouvelles constructions en relation directe au socle naturel en limitant au strict nécessaire les déblais et remblais | L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement. Les descentes de garage sont interdites. L'entrée principale de la construction sera à une cote maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction. |
| | > En conservant l'orientation parcellaire historique, parallèle ou perpendiculaire à la voie | Dans la mesure du possible, les constructions seront parallèles ou perpendiculaires à la voie. |
| Conserver les qualités urbaines et architecturales du village | - Conserver et valoriser les éléments de structure du cœur historique et des secteurs pavillonnaires : > En conservant la qualité des matériaux et leur mise en œuvre, en relation avec les modes constructifs des bâtiments et dans une adaptation possible aux nouvelles technologies ; > En favorisant l'évolution du bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques urbaines et architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux). | Une attention doit être apportée au maintien des caractéristiques urbaines, et notamment : - à la continuité bâtie du village, - à la volumétrie générale, - à la nature et à la forme des percements. |
| | | L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception. Règles sur les volumes bâtis, façades, toitures, clôtures et éléments techniques |
| Orientations et objectifs du PADD | | Règle en zone urbaine U |
| Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine | - Conforter les éléments identitaires de la commune et protéger les éléments recensés au titre de la loi paysage : > En protégeant les éléments majeurs de la structure urbaine : la Grande Place et la place de l'église ; > En protégeant les éléments bâtis patrimoniaux : l'église, le château, les bâtiments agricoles, le patrimoine lié à l'eau,... | Les éléments du patrimoine bâti identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (Document des Éléments du Patrimoine à Protéger). Chaque élément du patrimoine bâti fait l'objet d'une fiche descriptive présentant les éléments intéressants qui doivent être conservés et les éléments de dénaturation qu'il serait souhaitable de restaurer. |
| | > En protégeant les éléments de petit patrimoine ; | Les éléments du patrimoine bâti sont regroupés par type architectural et chaque élément est soumis à des prescriptions liées à son type (hormis le château et les bâtiments classés au titre de l'identité communale et de la mémoire collective locale qui se distinguent par leur singularité). |

| Orientations et objectifs du PADD | | Règle en zone urbaine U |
|---|---|--|
| Promouvoir des formes urbaines de qualité | Favoriser l'évolution du bâti existant dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments | Les nouvelles constructions sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades principales sera privilégiée côté sud et / ou côté ouest. |
| | | Les nouvelles constructions limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie. |
| | | Les nouvelles constructions doivent privilégier les matériaux bio-sourcés. |
| | | L'utilisation des sources d'énergies renouvelables est privilégiée (biomasse, géothermie, solaire). |
| | | Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade. |

Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions (articles L151-22 et L151-23 du code de l'urbanisme)

| Orientations et objectifs du PADD | | Règle en zone urbaine U |
|--|--|---|
| Conserver les qualités urbaines et architecturales du village | <ul style="list-style-type: none"> - Conserver et valoriser les éléments de structure du cœur historique et des secteurs pavillonnaires : <ul style="list-style-type: none"> > En préservant les fonds de parcelles jardinés, les vergers et potagers ; > En conservant les qualités paysagères des secteurs de pavillonnaires récents : secteurs jardinés et ambiances verdoyantes des rues | En cas de nouvelle construction sur la parcelle, un cercle de 8 mètres de diamètre non bâti et traité en pleine terre doit être préservé. |
| Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte) | <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer les continuités écologiques locales des secteurs urbanisés | Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. |
| Valoriser les entités paysagères | <ul style="list-style-type: none"> - Conserver et protéger le grand paysage : <ul style="list-style-type: none"> > En préservant les arbres remarquables du bourg (la place des Tilleuls, les arbres de la place de la Mairie, les garennes et le verger. | |

| | | |
|--|--|---|
| Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue | <p>- Préserver la qualité des milieux humides :</p> <p>> En envisageant la réouverture du ru en limite du bois des Heurts derrière la rue Basse.</p> <p>- Améliorer la quantité et la qualité de la ressource en eau et prévenir le ruissellement des eaux pluviales, qui provoque risques d'inondations, mouvements de terrain, érosion des sols et lessivage des limons fertiles :</p> <p>> En référant les axes de ruissellement, et en limitant leur imperméabilisation au profit d'une couverture végétale capable d'infiltrer et d'épurer naturellement les eaux de ruissellement.</p> | <p>Sur une distance de 5 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage :</p> <p>- dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ;</p> <p>- aucune nouvelle construction n'est autorisée ;</p> <p>- les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau.</p> |
| | <p>Améliorer la quantité et la qualité de la ressource en eau et prévenir le ruissellement des eaux pluviales, qui provoque risques d'inondations, mouvements de terrain, érosion des sols et lessivage des limons fertiles</p> | <p>Les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.</p> |
| Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte) | <p>- Améliorer les continuités écologiques locales des secteurs urbanisés :</p> <p>> En améliorant la qualité des espaces publics et des jardins privés, en veillant à la non prolifération des espèces invasives, exogènes et de faible intérêt environnemental, en prescrivant une liste d'espèces locales.</p> | <p>Les clôtures composées d'une haie vive doivent être plantées d'essences locales (palette d'essence locales annexée au présent règlement).</p> |
| | <p>Améliorer les continuités écologiques locales des secteurs urbanisés</p> | <p>Les clôtures doivent faciliter le passage de la petite faune par le ménagement d'ouvertures de faible dimension ou la mise en place de passages en partie basse.</p> |

Définir les règles de stationnement (articles L151-30 et L151-33)

| Orientations et objectifs du PADD | | Règle en zone urbaine U |
|--|---|--|
| Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatifs à la voiture individuelle | <p>- Promouvoir les déplacements actifs dans le village :</p> <p>> En réduisant la vitesse automobile dans le village et en sécurisant l'ensemble des voies pour les piétons ;</p> <p>> En aménageant l'espace public en faveur d'une meilleure répartition des différents modes de déplacement afin de limiter la place prédominante accordée à la voiture au profit des modes actifs (piétons et vélos), notamment la Grande Rue (stationnement, embellissement, sécurisation).</p> | <p><i>Stationnement des véhicules</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement par logement. - Les opérations à destination de bureau doivent prévoir une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface plancher. - Pour se rendre à Neuilly, il est nécessaire d'utiliser un mode de transport motorisé (car peu de moyen de transport en commun). Dans l'hypothèse d'une réalisation d'ensemble de bureaux dans les corps de ferme existants, par exemple : une superficie de 55 m² permettrait de concevoir au minimum 4/5 bureaux soit 4 à 6 personnes donc 4 à 6 véhicules. Il est donc nécessaire de prévoir pour ces cas spécifiques un nombre adéquat de places de stationnement en rapport avec le nombre de véhicules potentiels. Ce qui entrainerait une place de stationnement par 10 m² de plancher. - Pour les autres opérations, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins afin d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées. |
| | | <p><i>Stationnement des cycles</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les opérations à destination d'habitation de plus de trois logements doivent prévoir au minimum une place de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m² de surface plancher. - Les opérations à destination d'activités économiques, doivent prévoir au minimum deux places de stationnement pour les cycles non motorisés par tranche de 60 m² de surface de plancher. |

Équipements et réseaux

Conformément à l'article L151-39 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement.

Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose que les voies de desserte créées ou modifiées soient bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.

Le règlement exige également que les accès au terrain soient aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.

Le règlement oblige les opérations de plus de deux logements à comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectif des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale

Déterminer les conditions de desserte par les réseaux

Afin d'assurer l'approvisionnement en eau potable, le règlement impose que les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'eau potable soient raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou justifient d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur. Le règlement oblige également au raccordement au réseau public d'eau potable ou à la justification d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) en cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

Afin d'assurer la salubrité publique concernant le traitement des eaux usées, le règlement autorise l'assainissement individuel tant que le réseau public d'assainissement n'est pas réalisé et impose que les infrastructures d'assainissement individuel soient conformes à la réglementation en vigueur et conçues pour pouvoir être connectées, au frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Afin de répondre aux enjeux environnementaux, le règlement impose que les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux pluviales. Le règlement impose également que les aménagements intègrent des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Le règlement précise que la mise en œuvre de techniques alternatives pour favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle (stockage, infiltration, réutilisation des eaux) doit être privilégiée

Afin de limiter l'impact des réseaux d'électricité et de télécommunication dans le paysage urbain, le règlement impose que les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés. En cas de création d'une voie nouvelle, le règlement oblige que des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques soient être laissés en attente.

Afin de favoriser un développement durable, le règlement impose que l'utilisation des énergies renouvelables soit privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions.

La zone naturelle N et la zone naturelle équipement Ne

Conformément aux orientations du PADD, l'objet du règlement de la zone N est de préserver les vallons, les boisements et les milieux humides.

Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

- > La vocation générale de la zone naturelle N est la préservation des milieux, de la biodiversité et des paysages. En zone nature N, **toutes les constructions sont interdites**, à l'exception :
- des **constructions à destination d'exploitation forestière** sous réserve qu'elles soient nécessaires à la gestion de la forêt ;
 - des **extensions des constructions existantes à destination de logement** ;
 - des **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**
 - des **abris pour animaux** à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m² par hectare.

L'extension d'une construction existante ne doit pas dépasser 20% de la surface de plancher de la construction à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 20 m² maximum. L'extension d'une construction existante n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

Conformément à l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le règlement classe en espaces boisés classés (EBC) les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer.

- > La vocation de la **zone naturelle Ne** est le maintien des équipements communaux existants et la mise en place d'un assainissement collectif écologique pour le village. En zone naturelle Ne, les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** et les **équipements sportifs** sont autorisés.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Encadrer la volumétrie et l'implantation des constructions (article L151-18 du code de l'urbanisme)

| Orientations et objectifs du PADD | | Règles en zone naturelle N |
|-----------------------------------|--|---|
| Valoriser les entités paysagères | - Maintenir les grandes structures paysagères et limiter leur fragmentation | L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de la surface plancher de la construction à laquelle elle s'adosse dans une limite de 20 m ² maximum. L'extension d'une construction existante n'est autorisée qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU. |
| | - Conserver et protéger le grand paysage | La hauteur des extensions ne doit pas dépasser l'épave du toit de la construction à laquelle elle s'adosse. |
| | > En conservant les vues lointaines du plateau agricole vers la vallée du ruisseau d'Arnoye. | La hauteur des abris pour animaux ne doit pas dépasser 3 mètres au point le plus élevé. |

Étant donné que seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs sont autorisés en zone Ne, aucune règle ne s'applique à cette zone en termes de volumétrie et d'implantation des constructions.

Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles L151-18 et L151-19 du code de l'urbanisme)

| Orientations et objectifs du PADD | | Règles en zone naturelle N |
|--|---|--|
| Conforter l'identité rurale | > En favorisant les implantations des nouvelles constructions en relation directe au socle naturel en limitant au strict nécessaire les déblais et remblais | <p>L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.</p> <p>Les descentes de garage sont interdites.</p> <p>L'entrée principale de la construction sera à une cote maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.</p> |
| Conserver et valoriser les éléments de l'identité architecturale vexinoise | <p>> En favorisant l'évolution du bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques urbaines et architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux) ;</p> <p>> En conservant la qualité des matériaux et leur mise en œuvre, en relation avec les modes constructifs des bâtiments et dans une adaptation possible aux nouvelles technologies.</p> | <p>Une attention doit être apportée au maintien des caractéristiques urbaines, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la continuité bâtie du village, - à la volumétrie générale, - à la nature et à la forme des percements. <p>L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Règles sur les volumes bâtis, façades, toitures, clôtures et éléments techniques</p> |
| Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine | <p>- Conforter les éléments identitaires de la commune et protéger les éléments recensés au titre de la loi paysage :</p> <p>> En protégeant les éléments de petit patrimoine ;</p> | <p>Les éléments du patrimoine bâti identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>Chaque élément du patrimoine bâti fait l'objet d'une fiche descriptive présentant les éléments intéressants qui doivent être conservés et les éléments de dénaturation qu'il serait souhaitable de restaurer.</p> <p>Les éléments du patrimoine bâti sont regroupés par type architectural et chaque élément est soumis à des prescriptions liées à son type (hormis le château et les bâtiments classés au titre de l'identité communale et de la mémoire collective locale qui se distinguent par leur singularité).</p> |

| Orientations et objectifs du PADD | | Règle en zone naturelle N |
|-----------------------------------|---|--|
| Conforter l'identité rurale | Favoriser l'évolution du bâti existant dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments | Les nouvelles constructions sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades principales sera privilégiée côté sud et / ou côté ouest. |
| | | Les nouvelles constructions limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie. |
| | | Les nouvelles constructions doivent privilégier les matériaux bio-sourcés. |
| | | L'utilisation des sources d'énergies renouvelables est privilégiée (biomasse, géothermie, solaire). |
| | | Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade. |

Étant donné que seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les équipements sportifs sont autorisés en zone Ne, aucune règle ne s'applique à cette zone en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.

Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions (articles L151-22 et L151-23 du code de l'urbanisme)

| Orientations et objectifs du PADD | | Règles en zones naturelles N et Ne |
|--|--|---|
| Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte) | <p>Protéger et améliorer les réservoirs de biodiversité, milieux où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie</p> <p>> En protégeant les milieux écologiques d'intérêt majeur : bois > En protégeant les milieux d'intérêt écologique fort : prairies et éléments ponctuels</p> <p>- Améliorer les continuités écologiques locales, d'un réservoir de biodiversité à l'autre, à travers les secteurs anthropisés du plateau agricole (trame verte)</p> <p>> En renforçant les espaces relais sur le plateau agricole : protection des vergers, protection et création de garennes et bosquet ; > En s'appuyant sur le réseau des chemins pour développer des continuités écologiques locales, haies ou bandes enherbées.</p> | Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. |
| Valoriser les entités paysagères | - Conserver et protéger le grand paysage | |

| | | |
|--|---|--|
| Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue | <p>- Préserver la qualité des milieux humides :</p> <p>> En envisageant la réouverture du ru en limite du bois des Heurts derrière la rue Basse.</p> <p>- Améliorer la quantité et la qualité de la ressource en eau et prévenir le ruissellement des eaux pluviales, qui provoque risques d'inondations, mouvements de terrain, érosion des sols et lessivage des limons fertiles :</p> <p>> En référençant les axes de ruissellement, et en limitant leur imperméabilisation au profit d'une couverture végétale capable d'infiltrer et d'épurer naturellement les eaux de ruissellement.</p> | <p>Sur une distance de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage :</p> <p>- dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ;</p> <p>- aucune nouvelle construction n'est autorisée ;</p> <p>- les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau.</p> |
| | <p>Améliorer la quantité et la qualité de la ressource en eau et prévenir le ruissellement des eaux pluviales, qui provoque risques d'inondations, mouvements de terrain, érosion des sols et lessivage des limons fertiles</p> | <p>Les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.</p> |
| Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte) | <p>- Améliorer les continuités écologiques locales :</p> <p>> En améliorant la qualité des espaces publics et des jardins privés, en veillant à la non prolifération des espèces invasives, exogènes et de faible intérêt environnemental, en prescrivant une liste d'espèces locales.</p> | <p>Les clôtures végétales doivent être plantées d'essences locales.</p> |

Définir les règles de stationnement (articles L151-30 et L151-33)

| Orientations et objectifs du PADD | Règles en zone naturelle N et Ne |
|---|---|
| <p>Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatifs à la voiture individuelle</p> | <p>- Promouvoir les déplacements actifs dans le village :</p> <p>> En réduisant la vitesse automobile dans le village et en sécurisant l'ensemble des voies pour les piétons ;</p> <p>> En aménageant l'espace public en faveur d'une meilleure répartition des différents modes de déplacement afin de limiter la place prédominante accordée à la voiture au profit des modes actifs (piétons et vélos), notamment la Grande Rue (stationnement, embellissement, sécurisation).</p> |
| | <p><i>Stationnement des véhicules</i></p> <p>Les opérations d'extension d'habitation existante doivent prévoir deux places de stationnement par logement.</p> |

Équipements et réseaux

Conformément à l'article L151-39 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement.

Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose que les voies de desserte créées ou modifiées soient bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.

Le règlement exige également que les accès au terrain soient aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.

Le règlement oblige les opérations de plus de deux logements à comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectif des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale

Déterminer les conditions de desserte par les réseaux

Afin d'assurer l'approvisionnement en eau potable, le règlement impose que les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'eau potable soient raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou justifient d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur. Le règlement oblige également au raccordement au réseau public d'eau potable ou à la justification d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) en cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

Afin d'assurer la salubrité publique concernant le traitement des eaux usées, le règlement autorise l'assainissement individuel tant que le réseau public d'assainissement n'est pas réalisé et impose que les infrastructures d'assainissement individuel soient conformes à la réglementation en vigueur et conçues pour pouvoir être connectées, au frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Afin de répondre aux enjeux environnementaux, le règlement impose que les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux pluviales. Le règlement impose également que les aménagements intègrent des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Le règlement précise que la mise en œuvre de techniques alternatives pour favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle (stockage, infiltration, réutilisation des eaux) doit être privilégiée

Afin de limiter l'impact des réseaux d'électricité et de télécommunication dans le paysage urbain, le règlement impose que les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés. En cas de création d'une voie nouvelle, le règlement oblige que des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques soient être laissés en attente.

Afin de favoriser un développement durable, le règlement impose que l'utilisation des énergies renouvelables soit privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions.

Les zones agricoles A, Am et Ap

Conformément aux orientations du PADD, l'objet du règlement de la **zone A** est de maintenir le plateau agricole ouvert ainsi que de protéger les terres agricoles et d'accompagner l'évolution des pratiques.

Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

La vocation générale de la zone agricole A est d'assurer le maintien et l'évolution de l'activité agricole tout en préservant les qualités paysagères du plateau.

> En **zones agricoles A et Am**, seules les constructions à destination d'**exploitation agricole** et les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisés.

Les constructions à destination de logement sont autorisées uniquement si elles sont nécessaires à l'activité agricole. Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher de la construction à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 20 m². L'extension d'une construction existante n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU. La construction d'une annexe n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU. Les abris pour animaux sont également autorisés.

> En **zone agricole Ap**, seuls les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les ouvrages de superstructure sont interdits.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Encadrer la volumétrie et l'implantation des constructions (article L151-18 du code de l'urbanisme)

| Orientations et objectifs du PADD | | Règles en zones agricole A et Am |
|-----------------------------------|--|--|
| | | <i>Construction à destination d'exploitation agricole</i> |
| Valoriser les entités paysagères | - Conserver et protéger le grand paysage : > En conservant les vues lointaines du plateau agricole vers la vallée du ruisseau d'Arnoye. | Les constructions* ne doivent pas être implantées en ligne de crête ou en point haut. Les constructions doivent privilégier les implantations à proximité des espaces urbanisés ou sur un fond de boisement. |
| Conforter l'identité rurale | > En favorisant les implantations des constructions nouvelles économes en espace ; | Les nouvelles constructions doivent s'implanter à proximité et en compacité avec les constructions existantes d'une même unité foncière |
| | | <i>Construction à destination de logements</i> |
| Valoriser les entités paysagères | - Maintenir les grandes structures paysagères et limiter leur fragmentation, notamment le plateau agricole ouvert | L'emprise au sol des constructions principales à destination de logement est limitée à 80 m ² . Celle des extensions est limitée à 20% de la surface plancher de la construction à laquelle elle s'adosse, dans une limite de 20 m ² . L'extension d'une construction existante n'est autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU |

| | | |
|----------------------------------|--|--|
| Conforter l'identité rurale | > En favorisant les implantations compactes et économes en espace des nouvelles constructions | Les constructions doivent être implantées à proximité immédiate des bâtiments ou de l'exploitation agricole. |
| | | Les annexes et les abris de jardin doivent être implantés à 8 mètres maximum de la construction principale. |
| Valoriser les entités paysagères | <p>- Conserver et protéger le grand paysage</p> <p>> En conservant les vues lointaines du plateau agricole vers la vallée du ruisseau d'Arnoye.</p> | La hauteur des constructions principales est limitée à 7 mètres au point le plus élevé. |
| | | La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction à laquelle elle s'adosse. |
| | | La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit et 4,5 mètres au point le plus élevé. |
| | | La hauteur des abris pour animaux ne doit pas dépasser 3 mètres au point le plus élevé. |
| | | Règle en zone agricole A |
| Valoriser les entités paysagères | <p>- Conserver et protéger le grand paysage</p> <p>> En conservant les vues lointaines du plateau agricole vers la vallée du ruisseau d'Arnoye.</p> | La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole ne doit pas dépasser 12 mètres au point le plus élevé. |
| | | Règles en zone Am |
| Valoriser les entités paysagères | <p>- Maintenir les grandes structures paysagères et limiter leur fragmentation</p> | L'emprise au sol des constructions à destination d'exploitation agricole est limitée à 60 m ² , à l'exception des serres dont l'emprise au sol n'est pas limitée. |
| | <p>- Conserver et protéger le grand paysage</p> <p>> En conservant les vues lointaines du plateau agricole vers la vallée du ruisseau d'Arnoye.</p> | La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 5 mètres au point le plus élevé |

Étant donné que seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous conditions en zone Ap, aucune règle ne s'applique à cette zone en termes de volumétrie et d'implantation des constructions.

Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles L151-18 et L151-19 du code de l'urbanisme)

| Orientations et objectifs du PADD | | Règles en zones agricoles A et Am |
|--|--|---|
| Conforter l'identité rurale | > En favorisant les implantations des nouvelles constructions en relation directe au socle naturel en limitant au strict nécessaire les déblais et remblais | L'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement. |
| | | Les descentes de garage sont interdites. L'entrée principale de la construction sera à une cote maximale de 0,4 mètre par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction. |
| Conserver et valoriser les éléments de l'identité architecturale vexinoise | > En conservant la qualité des matériaux et leur mise en œuvre, en relation avec les modes constructifs des bâtiments et dans une adaptation possible aux nouvelles technologies ; > En favorisant l'évolution du bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques urbaines et architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux). | <i>Construction* à destination d'exploitation agricole</i> |
| | | Les nouvelles constructions seront de formes simples. Le plan rectangulaire sera privilégié. |
| | | Les façades doivent mettre en œuvre un bardage métallique ou un bardage bois. |
| | | Les couleurs doivent être en harmonie (contrastes doux, ton sur ton) et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels. Les couleurs vives, criardes, réfléchissantes et claires sont proscrites. |
| | | La couleur de la toiture doit être en harmonie avec celle de la façade. |
| | | <i>Construction à destination de logements</i> |
| | | L'aspect général des constructions et des clôtures doit s'harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception. |
| Règles sur les volumes bâtis, façades, toitures, clôtures et éléments techniques | | |

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| Conforter l'identité rurale | Favoriser l'évolution du bâti existant dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments | Les nouvelles constructions sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L'ouverture des façades principales sera privilégiée côté sud et / ou côté ouest. |
| | | Les nouvelles constructions limitent les surfaces de contact avec l'extérieur afin d'éviter les déperditions d'énergie. |
| | | Les nouvelles constructions doivent privilégier les matériaux bio-sourcés. |
| | | L'utilisation des sources d'énergies renouvelables est privilégiée (biomasse, géothermie, solaire). |
| | | Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade. |

Étant donné que seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous conditions en zone Ap, aucune règle ne s'applique à cette zone en termes qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions (articles L151-22 et L151-23 du code de l'urbanisme)

| Orientations et objectifs du PADD | | Règle en zones agricoles A, Am et Ap |
|--|--|---|
| Promouvoir les activités de loisirs et faciliter un développement touristique local | Préserver les qualités paysagères et environnementales de la commune, ressource touristique majeure | Les abords des constructions à usage d'exploitation agricole doivent faire l'objet d'un traitement paysager. |
| Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte) | <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer les continuités écologiques locales, d'un réservoir de biodiversité à l'autre, à travers les secteurs anthropisés du plateau agricole (trame verte) : > En renforçant les espaces relais sur le plateau agricole : protection des vergers, protection et création de garennes et bosquet ; > En s'appuyant sur le réseau des chemins pour développer des continuités écologiques locales, haies ou bandes enherbées. | Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. |
| Promouvoir les activités de loisirs et faciliter un développement touristique local | <ul style="list-style-type: none"> - Préserver le réseau de chemin : > En inventoriant et en protégeant les chemins communaux existants (aménagement de haies, fossés, noues, bandes enherbées). > En retrouvant le continuité piétonne du « tour-de-ville », soit par convention avec les propriétaires de chemins privés existants, soit par création de nouveaux chemins. | |

| | | |
|--|---|--|
| Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue | <p>- Préserver la qualité des milieux humides :</p> <p>> En envisageant la réouverture du ru en limite du bois des Heurts derrière la rue Basse.</p> <p>- Améliorer la quantité et la qualité de la ressource en eau et prévenir le ruissellement des eaux pluviales, qui provoque risques d'inondations, mouvements de terrain, érosion des sols et lessivage des limons fertiles :</p> <p>> En référençant les axes de ruissellement, et en limitant leur imperméabilisation au profit d'une couverture végétale capable d'infiltrer et d'épurer naturellement les eaux de ruissellement.</p> | <p>Sur une distance de 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage :</p> <p>- dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5 mètre du niveau de la voie sont interdites ;</p> <p>- aucune nouvelle construction n'est autorisée ;</p> <p>- les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau.</p> |
| | <p>Améliorer la quantité et la qualité de la ressource en eau et prévenir le ruissellement des eaux pluviales, qui provoque risques d'inondations, mouvements de terrain, érosion des sols et lessivage des limons fertiles</p> | <p>Les voies d'accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables.</p> |
| Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte) | <p>- Améliorer les continuités écologiques locales :</p> <p>> En améliorant la qualité des espaces publics et des jardins privés, en veillant à la non prolifération des espèces invasives, exogènes et de faible intérêt environnemental, en prescrivant une liste d'espèces locales.</p> | <p>Les clôtures végétales doivent être plantées d'essences locales.</p> |

Définir les règles de stationnement (articles L151-30 et L151-33)

| Orientations et objectifs du PADD | | Règles en zones agricoles A et Am |
|--|---|---|
| Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatifs à la voiture individuelle | <p>- Promouvoir les déplacements actifs dans le village :</p> <p>> En réduisant la vitesse automobile dans le village et en sécurisant l'ensemble des voies pour les piétons ;</p> <p>> En aménageant l'espace public en faveur d'une meilleure répartition des différents modes de déplacement afin de limiter la place prédominante accordée à la voiture au profit des modes actifs (piétons et vélos), notamment la Grande Rue (stationnement, embellissement, sécurisation).</p> | <p><i>Stationnement des véhicules</i></p> <p>Les opérations à destination d'habitation doivent prévoir deux places de stationnement par logement.</p> |

Équipements et réseaux

Conformément à l'article L151-39 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement.

Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose que les voies de desserte créées ou modifiées soient bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.

Le règlement exige également que les accès au terrain soient aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.

Le règlement oblige les opérations de plus de deux logements à comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectif des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale

Déterminer les conditions de desserte par les réseaux

Afin d'assurer l'approvisionnement en eau potable, le règlement impose que les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'eau potable soient raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou justifient d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur. Le règlement oblige également au raccordement au réseau public d'eau potable ou à la justification d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) en cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

Afin d'assurer la salubrité publique concernant le traitement des eaux usées, le règlement autorise l'assainissement individuel tant que le réseau public d'assainissement n'est pas réalisé et impose que les infrastructures d'assainissement individuel soient conformes à la réglementation en vigueur et conçues pour pouvoir être connectées, au frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Afin de répondre aux enjeux environnementaux, le règlement impose que les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux pluviales. Le règlement impose également que les aménagements intègrent des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. Le règlement précise que la mise en œuvre de techniques alternatives pour favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle (stockage, infiltration, réutilisation des eaux) doit être privilégiée

Afin de limiter l'impact des réseaux d'électricité et de télécommunication dans le paysage urbain, le règlement impose que les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de communications électroniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés. En cas de création d'une voie nouvelle, le règlement oblige que des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques soient être laissés en attente.

Afin de favoriser un développement durable, le règlement impose que l'utilisation des énergies renouvelables soit privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions.

Les emplacements réservés

Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU de Neuilly-en-Vexin délimite un terrain sur lequel est institué un emplacement réservé à l'élargissement d'une voie. Cet emplacement réservé figurait déjà au POS.

| N° | Nature | Bénéficiaire | Surface |
|----|---|--------------|--------------------|
| 1 | Élargissement de la voie (rue du Clos Rose) | Commune | 170 m ² |

4.2.3. Justifications des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) déterminent l'aménagement des secteurs à enjeux de la commune délimité au plan de zonage. Le recours aux OAP vise à permettre le desserrement des ménages et l'accueil modéré de nouveaux habitants, en optimisant les tissus bâtis existants au cœur du bourg. Ainsi, l'objet des OAP est de permettre la densification de certains secteurs à enjeux situés à l'entrée ou au cœur du village et à proximité immédiate des équipements, tout en assurant la préservation de leurs qualités environnementales, paysagères, urbaines et architecturales.

Le PLU de Neuilly-en-Vexin comporte trois secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- la ferme du château (1);
- la ferme de la Grande Rue (2) ;
- le secteur de projet de la Grande Rue (3).

Les secteurs d'OAP des fermes du château et de la Grande rue concernent la réhabilitation d'anciennes fermes en vue de leur transformation en logements et en locaux d'activités. Leur caractère patrimonial ainsi que l'opportunité qu'elles offrent pour la création de logements et d'activités justifient l'élaboration de deux OAP sur ces secteurs.

Le secteur de projet de la Grande Rue concerne l'urbanisation d'une parcelle en prairie insérée dans le tissu urbain. La situation du secteur, à l'alignement de l'axe historique du village, ainsi que le potentiel de production de logements qu'il offre justifient l'élaboration d'une OAP sur ce secteur.

Conformément aux orientations du PADD, les secteurs d'OAP visent à :

- accueillir de nouveaux habitants dans le village en limitant la consommation de terres agricoles et naturelles ;
- proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population ;
- conforter le bon niveau d'équipements et de services aux habitants ;
- promouvoir des formes urbaines de qualité.

Localisation des secteurs d'OAP



Conformément aux articles L151-15 du code de l'urbanisme, relatif à la mixité sociale en zone urbaine, et en cohérence avec les orientations du PADD, les OAP de la ferme du château et de la ferme de la Grande Rue déterminent un programme de logements comprenant une part de petits logements.

L'OAP de la ferme du Château

Le secteur d'OAP de la ferme du Château vise à encadrer la réhabilitation de cette ferme en vue de sa transformation en logements, et éventuellement en locaux d'activités économiques, de manière à préserver ses qualités architecturales, urbaines et paysagères.

| Vocation du secteur, programme et principales orientations | Justifications au regard des orientations du PADD |
|---|---|
| <i>Programme et typologie des logements</i> | |
| <p>Le secteur de projet de la ferme du château accueillera environ 10 logements, y compris les logements existants, dont 50% de 3 pièces.</p> | <p>- Permettre le desserrement des ménages et l'accueil modéré de nouveaux habitants, conformément à la Charte du PNR du Vexin français, en optimisant les tissus bâtis existants au cœur du bourg :</p> <p>> En permettant les changements de destination des fermes du village qui ont perdu leur usage agricole, notamment la ferme du château</p> |
| <p>Le secteur de projet pourra également accueillir des activités économiques à condition qu'elles ne génèrent aucune nuisance.</p> | <p>- Permettre l'installation de locaux d'activités économiques dans le cadre de la transformation des fermes du village, à condition qu'ils n'apportent aucune nuisance</p> |
| <i>Accès, desserte et stationnement</i> | |
| <p>L'accès piéton et automobile par la porte charretière et le portillon seront préservés.</p> <p>L'accès piéton aux logements se fera depuis la cour commune.</p> <p>Le secteur de projet prévoit deux places de stationnement par logement.</p> <p>Pour les activités économiques, le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins.</p> <p>Les aires de stationnement automobile seront aménagées de manière privilégier à l'entrée et / ou au fond de la cour, et en aucun cas sur l'espace public.</p> <p>Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement le plus sobre possible. Elles seront délimitées uniquement par un marquage au sol, traitées en pavés ou dans un autre matériau dans la même palette de couleur que celle des bâtiments de la ferme</p> <p>Les aires de stationnement seront traitées dans une nature de sol perméable qui permette l'infiltration des eaux pluviales.</p> | <p>- Promouvoir les déplacements actifs dans le village :</p> <p>> En réduisant la vitesse automobile dans le village et en sécurisant l'ensemble des voies pour les piétons ;</p> <p>> En aménageant l'espace public en faveur d'une meilleure répartition des différents modes de déplacement afin de limiter la place prédominante accordée à la voiture au profit des modes actifs (piétons et vélos)</p> |

| | |
|--|--|
| Espaces extérieurs | |
| <p>La cour devra être maintenue ouverte et sera commune à tous les logements. Elle constituera un espace collectif structurant à l'échelle de l'opération.</p> <p>La cour fera l'objet d'un traitement sobre et perméable, préservant son identité rurale.</p> | <p>- Encadrer la transformation des anciennes fermes du village en logements de manière à préserver leurs qualités architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux)</p> |
| <p>La prairie sera aménagée en jardin et fera l'objet d'un traitement végétal qualitatif.</p> <p>Les arbres seront conservés.</p> | <p>- Améliorer les continuités écologiques locales des secteurs urbanisés :</p> <p>> En protégeant les espaces relais du bourg, pâtures en entrée de village, potagers et vergers de la frange urbaine ;</p> <p>> En améliorant la qualité des espaces publics et des jardins privés, en veillant à la non prolifération des espèces invasives, exogènes et de faible intérêt environnemental, en prescrivant une liste d'espèces locales.</p> |
| <p>Les eaux de ruissellement seront gérées à l'échelle du secteur de projet, notamment par le traitement perméable de la cour de ferme, l'aménagement d'une espace de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert dans la cour de ferme et la végétalisation du jardin.</p> | <p>- Améliorer la quantité et la qualité de la ressource en eau et prévenir le ruissellement des eaux pluviales, qui provoque risques d'inondations, mouvements de terrain, érosion des sols et lessivage des limons fertiles</p> |
| Formes urbaines | |
| <p>La réhabilitation des bâtiments existants en vue de leur transformation en logements ou locaux d'activités économiques se fera en préservant l'orientation des bâtiments vers la cour de ferme, la volumétrie des constructions, en limitant les percements et en respectant l'ensemble des prescriptions architecturales associées aux fermes classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p> | <p>- Encadrer la transformation des anciennes fermes du village en logements de manière à préserver leurs qualités architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux)</p> <p>- Conforter les éléments identitaires de la commune et protéger les éléments recensés au titre de la loi paysage :</p> <p>> En protégeant les éléments bâtis patrimoniaux, notamment les fermes</p> |
| <p>La réhabilitation des bâtiments existants répondra aux exigences environnementales, notamment par l'isolation des bâtiments et l'utilisation de matériaux biosourcés.</p> | <p>- Favoriser l'évolution du bâti existant dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments</p> |

Schéma d'aménagement



L'OAP de la ferme de la Grande rue

Le secteur d'OAP de la ferme de la Grande rue vise à encadrer la réhabilitation de cette ferme en vue de sa transformation en logements, et éventuellement en locaux d'activités économiques, de manière à préserver ses qualités architecturales, urbaines et paysagères.

| Vocation du secteur, programme et principales orientations | Justifications au regard des orientations du PADD |
|---|---|
| <i>Programme et typologie des logements</i> | |
| <p>Le secteur de projet de la ferme du château accueillera environ 10 logements, y compris les logements existants, dont 50% de 3 pièces.</p> | <p>- Permettre le desserrement des ménages et l'accueil modéré de nouveaux habitants, conformément à la Charte du PNR du Vexin français, en optimisant les tissus bâtis existants au cœur du bourg :</p> <p>> En permettant les changements de destination des fermes du village qui ont perdu leur usage agricole, notamment la ferme du château</p> |
| <p>Le secteur de projet pourra également accueillir des activités économiques à condition qu'elles ne génèrent aucune nuisance.</p> | <p>- Permettre l'installation de locaux d'activités économiques dans le cadre de la transformation des fermes du village, à condition qu'ils n'apportent aucune nuisance</p> |
| <i>Accès, desserte et stationnement</i> | |
| <p>L'accès piéton et automobile au corps de ferme sera préservé.</p> <p>L'accès au jardin se fera par le nord de la cour commune.</p> <p>Le secteur de projet prévoit deux places de stationnement par logement.</p> <p>Pour les activités économiques, le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins.</p> <p>Les aires de stationnement automobile seront situées dans la cour de la ferme, et en aucun cas sur l'espace public.</p> <p>Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement le plus sobre possible. Elles seront délimitées uniquement par un marquage au sol, traitées en pavés ou dans un autre matériau dans la même palette de couleur que celle des bâtiments de la ferme.</p> <p>Les aires de stationnement seront traitées dans une nature de sol perméable qui permette l'infiltration des eaux pluviales.</p> | <p>- Promouvoir les déplacements actifs dans le village :</p> <p>> En réduisant la vitesse automobile dans le village et en sécurisant l'ensemble des voies pour les piétons ;</p> <p>> En aménageant l'espace public en faveur d'une meilleure répartition des différents modes de déplacement afin de limiter la place prédominante accordée à la voiture au profit des modes actifs (piétons et vélos)</p> |

| | |
|--|---|
| <i>Espaces extérieurs</i> | |
| <p>La cour devra être maintenue ouverte et sera commune à tous les logements. Elle constituera un espace collectif structurant à l'échelle de l'opération.</p> <p>La cour fera l'objet d'un traitement sobre et perméable, préservant son identité rurale.</p> <p>Le jardin face au logis sera préservé.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Encadrer la transformation des anciennes fermes du village en logements de manière à préserver leurs qualités architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux) - Permettre le desserrement des ménages et l'accueil modéré de nouveaux habitants, conformément à la Charte du PNR du Vexin français, en optimisant les tissus bâtis existants au cœur du bourg en favorisant la densification du secteur urbanisé et les évolutions futures du bâti, tout en conservant la ruralité du bourg, ses espaces non bâtis (jardins, potagers, vergers) et des secteurs jardinés peu denses ; |
| <p>L'espace de jardin à l'arrière du corps de ferme sera préservé.</p> <p>Le jardin fera l'objet d'un aménagement paysager de qualité mettant en valeur son caractère champêtre.</p> <p>Les clôtures du jardin seront végétales, plantées de haies vives.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la qualité des franges et transitions entre les entités paysagères <ul style="list-style-type: none"> > En améliorant la qualité paysagère des entrées de bourg, en préservant les prairies - Améliorer les continuités écologiques locales des secteurs urbanisés : <ul style="list-style-type: none"> > En protégeant les espaces relais du bourg, pâtures en entrée de village, potagers et vergers de la frange urbaine ; > En améliorant la qualité des espaces publics et des jardins privés, en veillant à la non prolifération des espèces invasives, exogènes et de faible intérêt environnemental, en prescrivant une liste d'espèces locales. |
| <p>Les eaux de ruissellement seront gérées à l'échelle du secteur de projet, notamment par le traitement perméable de la cour de ferme et la végétalisation du jardin.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la quantité et la qualité de la ressource en eau et prévenir le ruissellement des eaux pluviales, qui provoque risques d'inondations, mouvements de terrain, érosion des sols et lessivage des limons fertiles |
| <i>Formes urbaines</i> | |
| <p>La réhabilitation des bâtiments existants en vue de leur transformation en logements ou locaux d'activités économiques se fera en préservant l'orientation des bâtiments vers la cour de ferme, la volumétrie des constructions, en limitant les percements et en respectant l'ensemble des prescriptions architecturales associées aux fermes classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Encadrer la transformation des anciennes fermes du village en logements de manière à préserver leurs qualités architecturales (implantation, volumétrie, hauteur, percements, matériaux) - Conforter les éléments identitaires de la commune et protéger les éléments recensés au titre de la loi paysage : <ul style="list-style-type: none"> > En protégeant les éléments bâtis patrimoniaux, notamment les fermes |
| <p>La réhabilitation des bâtiments existants répondra aux exigences environnementales, notamment par l'isolation des bâtiments et l'utilisation de matériaux biosourcés.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'évolution du bâti existant dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments |

Schéma d'aménagement



L'OAP de la Grande rue

Le secteur d'OAP de la Grande rue vise à encadrer la construction de trois logements sur une parcelle, actuellement en prairie, insérée dans le tissu urbain. Le secteur se situe à l'alignement de l'axe historique du village, surélevé par rapport à la voie, et s'ouvre sur des prairies agricoles et le bois de la Mare au Maître.

| Vocation du secteur, programme et principales orientations | Justifications au regard des orientations du PADD |
|--|---|
| <i>Programme et typologie des logements</i> | |
| Le secteur de projet de la Grande Rue accueillera 3 logements. | <ul style="list-style-type: none"> - Permettre le desserrement des ménages et l'accueil modéré de nouveaux habitants, conformément à la Charte du PNR du Vexin français, en optimisant les tissus bâtis existants au cœur du bourg : > En aménageant le secteur de projet de la Grande Rue. |
| <i>Accès, desserte et stationnement</i> | |
| <p>L'accès automobile et piéton se fait depuis la Grande Rue. Un percement du mur d'une largeur de 3 mètres maximum permet l'accès à la cour et au rez-de-chaussée de la construction.</p> <p>En dehors de ces percements nécessaires aux accès, le mur de soutènement en pierre sera préservé.</p> <p>Le secteur de projet prévoit deux places de stationnement par logement sur la parcelle où sera construit le logement.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Promouvoir les déplacements actifs dans le village : > En réduisant la vitesse automobile dans le village et en sécurisant l'ensemble des voies pour les piétons ; > En aménageant l'espace public en faveur d'une meilleure répartition des différents modes de déplacement afin de limiter la place prédominante accordée à la voiture au profit des modes actifs (piétons et vélos) - Conserver et valoriser les éléments de structure du cœur historique > En protégeant les murs de clôtures et en conservant le caractère minéral ; > En favorisant les implantations des nouvelles constructions en relation directe au socle naturel en limitant au strict nécessaire les déblais et remblais. |
| <i>Espaces extérieurs</i> | |
| Chaque logement est accessible depuis une petite cour à l'avant de la construction. Cette cour, en déblai, est au niveau de la voie. Le traitement de la cour est perméable. Depuis la cour, un escalier monte au jardin, à l'arrière de la construction (niveau naturel du terrain). | <ul style="list-style-type: none"> - Conserver et valoriser les éléments de structure du cœur historique et des secteurs pavillonnaires > En conservant le caractère minéral ; > En favorisant les implantations des nouvelles constructions en relation directe au socle naturel en limitant au strict nécessaire les déblais et remblais. |
| Chaque logement bénéficie d'un jardin à l'arrière des constructions. 70% des surfaces de jardin sont traitées en pleine terre et planté d'un arbre de haute-tige. Les jardins doivent être plantés d'essences à dominante locale. | <ul style="list-style-type: none"> - Permettre le desserrement des ménages et l'accueil modéré de nouveaux habitants, en optimisant les tissus bâtis existants au cœur du bourg : > En favorisant la densification du secteur urbanisé et les évolutions futures du bâti, tout en conservant la ruralité du bourg, ses espaces non bâtis (jardins, potagers, vergers) et des secteurs jardinés peu denses. |
| Les clôtures sont composées de haies vives ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences variées, en favorisant les végétaux d'essences locales (palette végétale annexée au règlement du PLU). Elles doivent ménager un passage pour permettre la libre circulation de la petite faune. | <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer les continuités écologiques locales des secteurs urbanisés : > En améliorant la qualité des espaces publics et des jardins privés, en veillant à la non prolifération des espèces invasives, exogènes et de faible intérêt environnemental, en prescrivant une liste d'espèces locales. |

| | |
|--|--|
| <p>Les vues sur la prairie, les espaces agricoles et le bois seront préservées.</p> | <p>- Conforter les éléments identitaires de la commune et protéger les éléments recensés au titre de la loi paysage : > En conservant les vues remarquables.</p> |
| <p>Les eaux de ruissellement sont gérées à l'échelle du secteur de projet grâce à la végétalisation des espaces non-bâties.</p> | <p>Améliorer la quantité et la qualité de la ressource en eau et prévenir le ruissellement des eaux pluviales, qui provoque des risques d'inondations, mouvements de terrain, érosion des sols et lessivage des limons fertiles</p> |
| <p><i>Formes urbaines</i></p> | |
| <p>Les constructions s'implantent en retrait de la voie.</p> <p>Les constructions s'adaptent à la pente : elle présente un rez-de-chaussée (au niveau de la voie) à l'avant et un rez-de-jardin (niveau naturel du terrain) à l'arrière.</p> <p>Deux tiers des constructions doivent présenter une continuité bâtie.</p> | <p>- Conserver et valoriser les éléments de structure du cœur historique : > En protégeant les implantations du bâti ancien ; > En favorisant les implantations des nouvelles constructions en relation directe au socle naturel en limitant au strict nécessaire les déblais et remblais.</p> |
| <p>Les constructions doivent s'inspirer du vocabulaire architectural du Vexin français, notamment en termes de volumétrie, de composition des façades et de forme des toitures.</p> | <p>- Conserver et valoriser les éléments de l'identité architecturale vexinoise : > En conservant la qualité des matériaux et leur mise en œuvre, en relation avec les modes constructifs des bâtiments et dans une adaptation possible aux nouvelles technologies ;</p> |
| <p>Les constructions doivent répondre aux exigences environnementales, notamment par l'isolation des bâtiments et l'utilisation de matériaux biosourcés.</p> | <p>- Favoriser l'évolution du bâti existant dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments</p> |

Schéma d'aménagement



4.3. Évaluation des incidences du PLU sur l'environnement

4.3.1. Consommation d'espaces naturels et agricoles

Le projet communal vise à la préservation des paysages et de l'environnement ainsi qu'au développement modéré du village par une production de logements permettant de répondre aux besoins issus du desserrement des ménages et d'accueillir de nouveaux habitants au sein de la partie urbanisée.

Comme indiqué précédemment, le PLU de Neuilly-en-Vexin ne consomme pas d'espaces naturels et agricoles par rapport au POS. Néanmoins, le secteur de la prairie de la Grande Rue, classé en zone urbaine U et faisant l'objet d'une OAP, et celui de la rue du Clos Rose, également classé en zone urbaine U, sont considérés comme des espaces agricoles dans le MOS de 2012. Ces deux secteurs correspondent à une surface d'environ 0,55 hectares, soit moins de 0,2% de la superficie communale.

La zone urbaine U couvre moins de 9 hectares, soit environ 3% du territoire communal tandis que les zones agricole A et naturelle N s'étendent sur près de 290 hectares, soit environ 97% de la superficie communale.

Le village est maintenu dans ses limites d'urbanisation actuelles. Des secteurs de fonds de jardin ont été classés en zone naturelle N afin de limiter l'étalement urbain et d'améliorer la qualité des franges et transitions entre les entités paysagères.

Les trois secteurs de projet sont situés dans la partie urbanisée du village :

- la délimitation d'un secteur d'OAP sur la ferme du château vise à encadrer la production de logements et la densification du tissu bâti existant en préservant les qualités architecturales du bâti et en améliorant la qualité urbaine et paysagère de l'entrée du village ;
- l'OAP de la ferme de la Grande Rue vise à permettre et à encadrer la densification du tissu bâti existant ;
- le secteur d'OAP de la Grande Rue vise à encadrer la production de trois logements et la densification du tissu urbain existant en assurant l'insertion paysagère, urbaine et architecturale des nouvelles constructions.

→ Le PLU de Neuilly-en-Vexin engendre donc une consommation extrêmement limitée des espaces agricoles, avec le classement en zone U de deux secteurs de prairie insérés dans la partie urbanisée et déjà classée en zone U au POS. Le développement du village ne se fait ni au détriment de l'agriculture, ni de celui du paysage ou l'environnement.

4.3.2. Prise en compte de la protection des milieux et des paysages

Prise en compte de la sensibilité des paysages agricoles

Objectif : Maintenir le plateau agricole ouvert

La commune de Neuilly-en-Vexin est à l'interface entre les buttes boisées et la vallée du ruisseau d'Arnoye, le village « balcon » est implanté en pied de butte et s'ouvre sur la vallée. De nombreux points de vue remarquables sont répertoriés sur la plaine agricole.

L'ensemble du territoire communal est couvert par le site inscrit du Vexin français, repéré à l'inventaire des sites depuis 1975. D'une superficie totale de 45 000 ha, le site inscrit vise la protection des paysages du Vexin. Le plan de zonage, le règlement et les éléments paysagers protégés au titre du L151-23 concourent à une protection des paysages du site inscrit.

Le zonage agricole respecte les principes et engagement de la Charte du PNR du Vexin :

Art. 3 : Préserver le grand paysage

Les communes s'engagent à «protéger les terres agricoles les plus sensibles sur le plan du paysage (espaces ouverts, points hauts, lignes de crêtes et pentes, covisibilité avec les éléments ou ensembles naturels ou bâtis remarquables...) par un zonage et un règlement adapté.»

Le zone agricole est le reflet d'un croisement entre le diagnostic paysager du bureau d'étude, la carte de sensibilité paysagère du PAC et les besoins de constructibilité des agriculteurs de la commune. La définition des sous-secteurs agricoles a été élaboré en concertation avec les élus, l'Architecte des Bâtiments de France, l'Inspecteur des Sites, le PNR et le service agriculture de la DDT 95.

La zone A : correspond aux espaces agricoles de la commune et se caractérise par la valeur agronomique et biologique des sols. Elle a été établie à partir des terres déclarées à la PAC par les agriculteurs et du diagnostic communal réalisé par le bureau d'études. L'objectif de ce secteur est de permettre l'évolution et le bon fonctionnement des exploitations agricoles en permettant l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.

Le zonage A prévoit deux sous-secteurs :

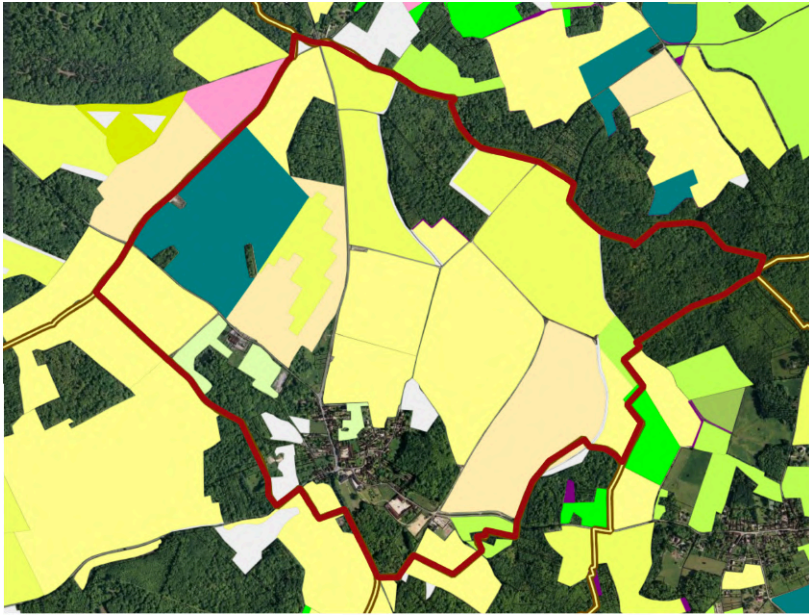
- **Le sous secteur Am** : vise la protection des paysages et répond aux enjeux de diversification de l'activité agricole en intégrant les besoins de constructibilité des agriculteurs. Il permet l'implantation de bâtiments de faible hauteur et de superficies limitées (type serres pour le maraîchage et abris pour animaux).
- **Le sous-secteur Ap** : est une zone agricole non constructible, en raison de son intérêt paysager et environnemental : secteur agricole ouvert aux nombreuses vues sur le grand paysage, ruissellement des eaux. Aucun hangar agricole n'y est autorisé afin de maintenir les vues paysagères et de ne pas porter préjudice au paysage.

La plaine agricole (au pied de la butte de Marines et vers la vallée du ruisseau d'Arnoye), repéré dans le diagnostic communal a un degré de sensibilité paysagère très élevé. Elle s'ouvre comme un balcon sur la vallée du ruisseau d'Arnoye et offre de nombreux points de vue.

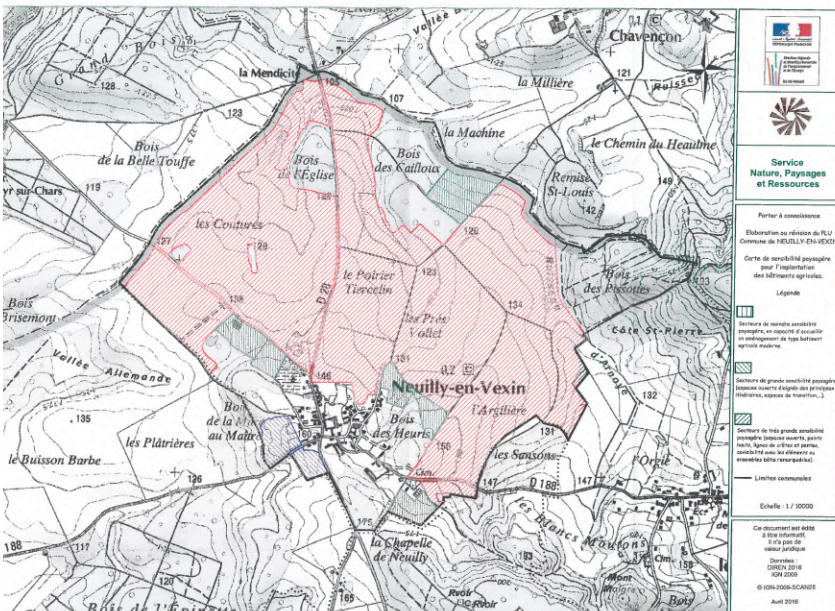
Ce secteur a été classé en **Ap** afin de protéger la qualité des paysages.

Le sous-secteur **Am** vise la protection des paysages et des vues lointaines en intégrant les besoins de constructibilité des agriculteurs. Ces secteurs sont à la transition entre la grande plaine et le nord du village et à l'est de la commune. Ils répondent à des besoins de constructibilité d'agriculteurs en projet de diversification agricole.

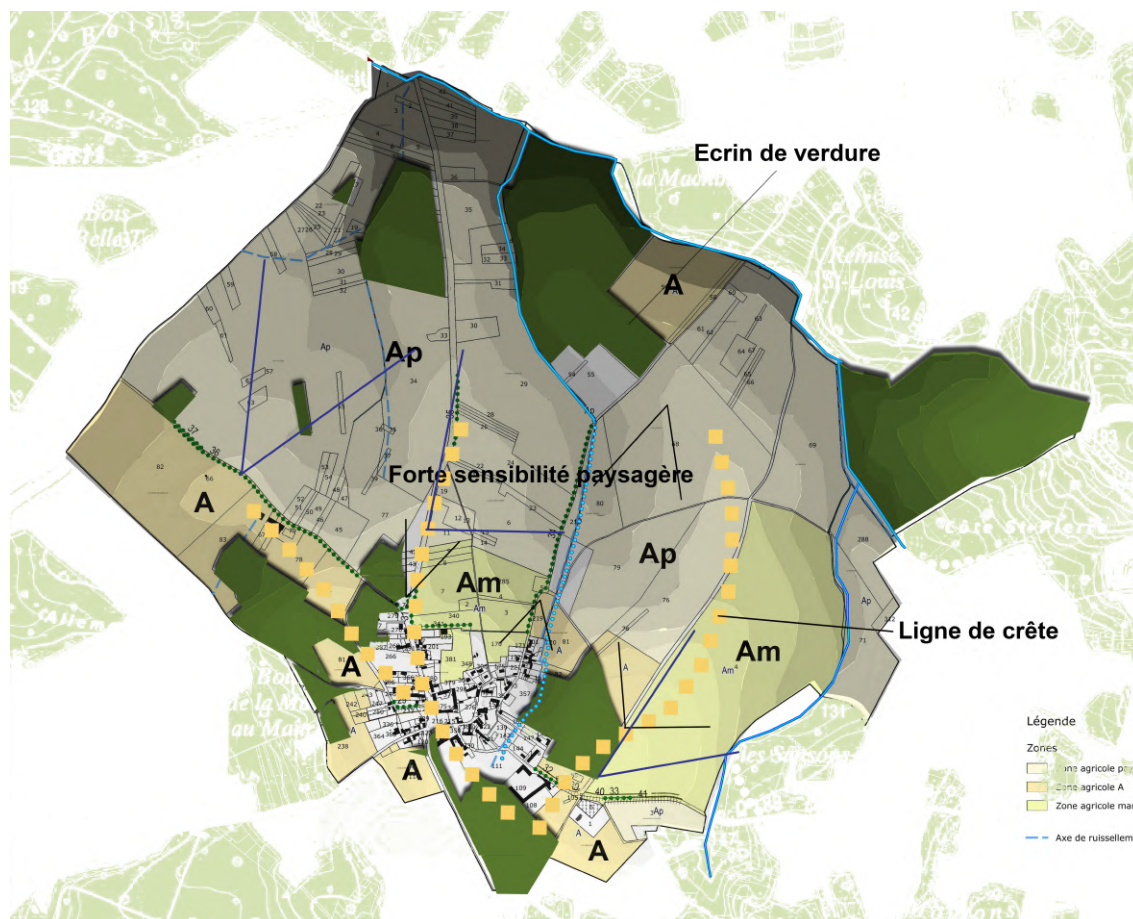
Au sud du village, les espaces agricoles sont insérés dans les bois et permettent une meilleure intégration des constructions agricoles. Le relief (en pied de butte) génère peu de covisibilité sur les espaces agricoles. Ce secteur de la commune d'une sensibilité paysagère moindre est idéal pour accueillir la construction de nouveaux bâtiments agricoles. De plus, la proximité du village permettrait d'intégrer ces constructions en continuités du tissu urbain existant, le long des voies. Ces secteurs moins sensibles, ont été classés en **A**, pour permettre les constructions agricoles sur la commune, conformément aux demandes de la Chambre d'Agriculture.



Carte des cultures déclarées à la PAC en 2016 – Source : Registre Parcellaire Graphique 2016 - Géoportail



Carte des sensibilités paysagères, source : PAC de l'État - DDT 95



Carte du relief, des boisements et cônes de vue, superposée au zonage de la zone agricole (A, Am, Ap)

Prise en compte de la diversité des milieux naturels

Objectif : Conserver et protéger les éléments remarquables du paysage

Les milieux remarquables de Neuilly-en-Vexin ont été répertoriés, repérés et hiérarchisés dans la partie « Analyse de l’environnement » du présent rapport. Les entités paysagères, mises en évidence dans le diagnostic paysager du présent rapport, recoupent les milieux à préserver : ces derniers, outre leur rôle écologique, jouent un rôle paysager important, notamment dans la structuration du territoire communal. Leur préservation vise donc un double objectif, environnemental et paysager. Ils ont été protégés par un zonage spécifique associé au règlement :

- les prairies ont été classées en N ;
- les bois de feuillus (hêtraies, charmaies) ont été classés en N ;
- le verger communal a été classé en N ;
- les bosquets ont été classés en N ;
- les secteurs humides ont été classés en N ;
- le parc du château a été classé en N.

Le règlement permet une protection renforcée des milieux et paysages les plus remarquables, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : les prairies, les garennes et remises, les arbres, les haies et les vergers ont été repérés au titre du L151-23. C'est le cas également des haies et chemins enherbés de la plaine agricole qui assurent la continuité écologique entre les espaces agricoles et les bois. Le classement de ces éléments au titre du L151-23 s'accompagne de prescriptions au règlement de PLU visant à la protection des milieux :

- dans tous les milieux, les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage notamment) sont interdites ;
- dans les secteurs humides, la végétation caractéristique est protégée ; il est interdit de réaliser des semis, plantations ou boisements et de modifier artificiellement les niveaux d'eau par pompage

ou rejet ; l'étrepage et la création de petites mares peu profondes est autorisé dans le cadre de travaux de restauration écologique.

- dans les secteurs de boisements, la végétation est protégée ;

De plus, les éléments paysagers suivants ont été protégés au titre de l'article L151-23 :

- les mares et les mouillères ;
- les haies, situées dans la plaine et autour du village (le long des chemins communaux et des voies) ;
- les bosquets et garennes du plateau (lieu-dit « les Coutures »)
- les arbres remarquables ;
- les talus ;
- les éléments de qualité du paysage urbain (bâti, murs de continuité et alignements d'arbres)

Justifications de la protection des milieux naturels

La liste des milieux naturels et éléments du paysage protégés au titre de l'article L.151-23 se trouve dans le document des Éléments du Patrimoine à Protéger (EPP).

Les garennes et remises

1-2 Les garennes du secteur les « Coutures » forment des pas japonais. Ils forment un espace relais entre les massifs boisés plus importants et permettent une circulation des espèces à travers la plaine agricole.

3 La remise à proximité du bois de l'Église fait partie de la même entité que le bois de l'Église, il s'agit d'une hêtraie-charmaie (source : Conservatoire Botanique du Bassin Parisien, CBNBP). Les boisements présentant des îlots de vieillissements et une quantité importante de bois mort possèdent une fonge et une faune remarquables (avifaune cavicole, entomofaune et fonge saproxylique...)



Sources : photo-aérienne de 2012 et des années 50 - Géoportail

Les prairies

Les prairies protègent les sols contre l'érosion, limitent les inondations et le ruissellement de l'eau. Elles stockent du carbone dans les sols participant ainsi à la réduction des gaz à effet de serre et ont un effet positif sur la qualité de l'eau. Ce sont aussi des espaces très riches en biodiversité animale et végétale. Elles participent au paysage du bourg en formant une ceinture d'espaces intermédiaires entre les jardins et la grande agriculture.

4 Prairie de la Grande Rue

5 Prairie rue du Clos Rose – chemin du Four à plâtre

6 Prairie de la rue Basse – Bois des Heurts

7 Prairie Château Gaillard

8 Prairie « la Ruelle » chemin de Saint-Cyr

9 Prairie à proximité du bois de la Marre au Maître – Route de Saint-Cy1

10 Prairie secteur Les Aulnes à la Noël (RD 188)



À gauche : Carte des prairies protégées au titre de l'article L151-23 sur le plan de zonage.

À droite : extrait de la carte des espaces naturels à enjeux du document de cadrage du PNR du Vexin – septembre 2015

Les vergers

11 Le verger communal : relativement récent, ce verger à l'initiative de la commune marque l'entrée de Neuilly et assure la transition entre l'espace urbanisé et la grande agriculture. Il est occupé par une prairie.

12 Le verger « ferme de la Grande rue » : milieu ancien datant des années 50, il abrite de nombreuses espèces protégées telles la chouette chevêche, espèce emblématique du Parc.



Parc et jardin

Localisation sur la carte de synthèse

13 Parc du château : Le château de Neuilly et son parc datent du XVII^{ème} siècle. Le parc a gardé sa structure historique. Il est formé de pelouses plantées de grands sujets et les abords sont boisés. L'espace du parc est donc classé au titre du L151-23 et les espaces boisés sont classés en EBC, puisqu'ils forment un massif continu avec le bois du Caillouet sur la commune de Marines.

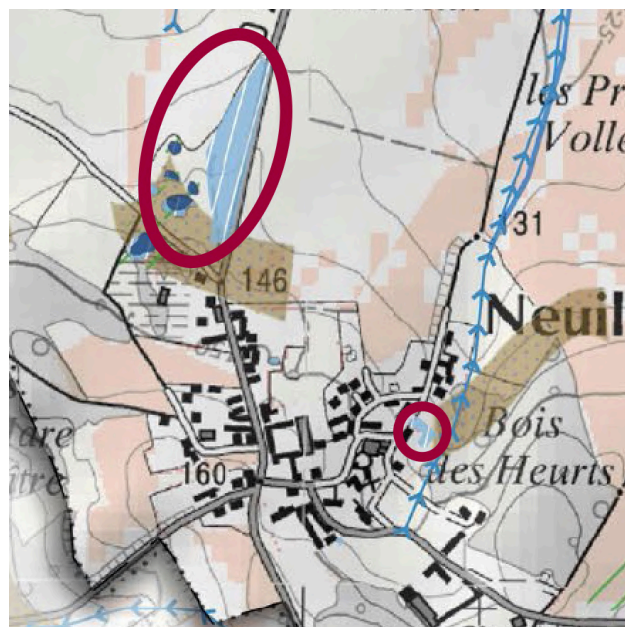
Mare et mouillère Localisation sur la carte de synthèse

- 14** Plâtrière de Neuilly
- 15** Mare route de Saint-Cyr
- 16** Mare ferme de la Grande Rue
- 17** Mare du bois de la mare aux Maître

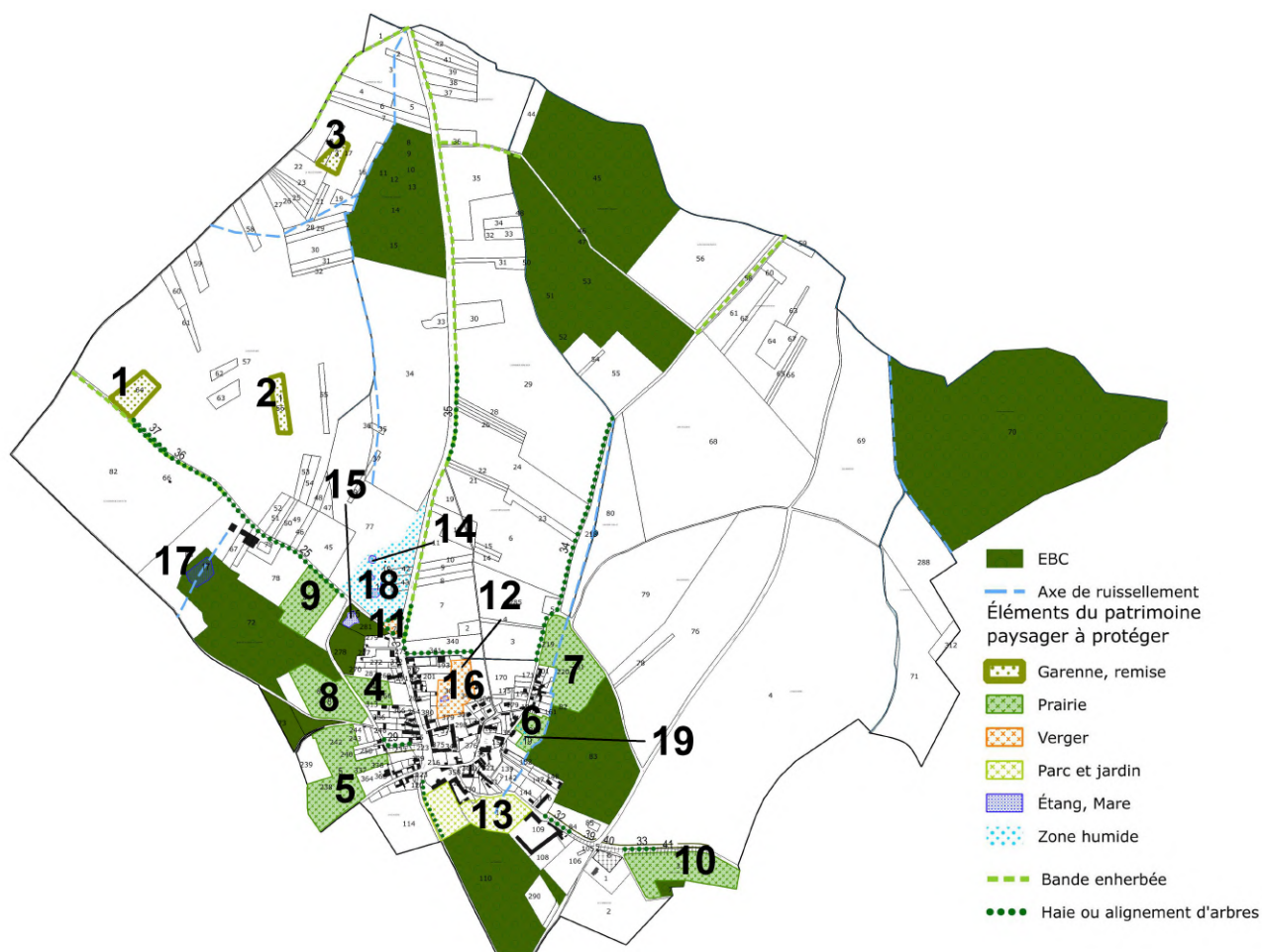
Milieu humide

Les deux zones humides sont identifiées dans l'atlas du patrimoine naturel élaboré par le Parc Naturel Régional en 2015.

- 18** Milieu humide des mouillères
- 19** Prairie humide rue Basse : présence de joncs et de renoncules rampantes, espèces indicatrices de zones humides.



Source : Carte du PNRVF, septembre 2015



Les milieux naturels et éléments du paysage classés au titre de l'article L.151-23 du plan de zonage.



Carte des milieux naturels de Neuilly-en-Vexin, réalisation LDL-Miléna Gross, source : Atlas du patrimoine naturel, PNRVF, diagnostic communal

La comparaison entre la carte des milieux (diagnostic communal) et le plan de zonage, permet de se rendre compte de la prise en compte de l'environnement du présent PLU.

4.3.3. La protection des trames verte et bleue (TVB)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de la Région relève deux réservoirs de biodiversité, un corridor herbacé fonctionnel et un secteur de mares et mouillères sur la commune de Neuilly-en-Vexin. La trame verte et bleue de Neuilly-en-Vexin peut être déclinée en trois sous-trames : bleue, arborée et herbacée.

Définitions des trames verte et bleue

Les trames verte et bleue sont des réseaux écologiques, des maillages d'espaces diversifiés, d'habitats et de milieux en capacité d'assurer l'ensemble du cycle de la vie des espèces faunistiques et floristiques : elles permettent donc la reproduction, l'alimentation, le repos et le déplacements de ces espèces.

Au sein des trames écologiques, on distingue :

- les **réservoirs de biodiversité**, espaces de qualité à la biodiversité riche et remarquable, où certaines espèces sont capables d'assurer l'ensemble du cycle de leur vie, sans mobilité vers un autre espace ; il s'agit des cœurs de nature globalement préservés.

- les **corridors écologiques** qui permettent le déplacement des espèces d'un réservoir de biodiversité à l'autre ; ils peuvent être surfaciques (forêts par exemple), linéaires (haies, chemins, cours d'eau...) ou sous forme d'espaces relais discontinus (bosquets et garennes).

On appelle « **trame verte** » les réseaux écologiques principalement terrestres (bois, haies...) et « **trame bleue** » ceux liés à l'eau.

Les trames verte et bleue à Neuilly-en-Vexin

Le diagnostic environnemental a permis de dégager les différents éléments des trames verte et bleue à Neuilly-en-Vexin.

Neuilly-en-Vexin fait partie d'un grand corridor écologique herbacé joignant Marines, Neuilly-en-Vexin et Chavençon. Il est composé de milieux de la strate herbacée : prairies, bords de chemins enherbés, friches et milieux ouverts.

La vallée du Ruisseau d'Arnoye et les cours d'eau affluents composent la trame bleue communale. Deux réservoirs de biodiversité majeurs ponctuent le corridor écologique, le bois des Cailloux et le bois des Pissottes, il s'agit d'une mosaïque de bois, landes et de milieux tourbeux. Ce sont les milieux présentant le plus d'enjeux écologiques sur la commune. Ces réservoirs de biodiversité sont classés en zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique « Buttes de Rosne ».

Sur le plateau agricole, des chemins enherbés et partiellement enherbés, forment des corridors écologiques mineurs qui participent au déplacement des espèces. Le plateau est également ponctué de points relais (pas japonais), formés de petits bois (bois de l'Eglise, « les Coutures »), d'arbres (bosquets, résidus d'arbres fruitiers) qui forment des refuges pour la faune.

L'ensemble des prairies autour du village préservent la continuité écologique et renforcent le maillage entre les jardins et les zones naturelles et agricoles.

Les espaces de jardins permettent de réduire la coupure écologique du bourg et peuvent avoir une fonction de corridor, en fonction de leur gestion.

Ainsi le territoire communal possède des réservoirs de biodiversité remarquables et diversifiés :

- les forêts de feuillus, composées de hêtraies et charmaies, qui jouent un rôle important dans la mobilité des espèces (trame verte) : ces boisements font partie d'un massif de plus de 100ha ; ils permettent à la fois de longer la vallée du Ruisseau d'Arnoye et les buttes de Rosne, de passer d'un versant à l'autre (continuité du massif alors assurée par les bois alluviaux), et parfois de pénétrer les espaces agricoles ouverts des plateaux (et à contrario de présenter une zone de refuge pour les espèces traversant les terres cultivées) ;

- les secteurs de mares et mouillères et leur cortège de bois et milieux humides associés.

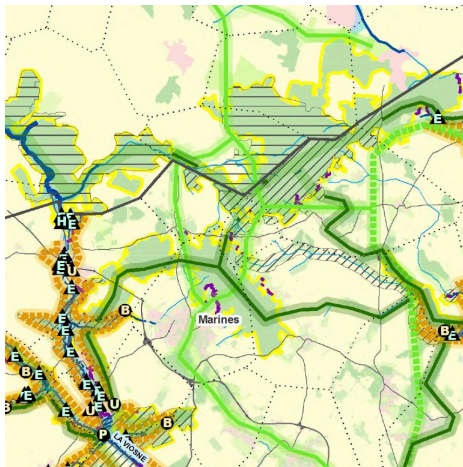
Dans une moindre mesure, les haies de la plaine agricole et le verger situés en lisière des forêts de feuillus, à la zone de contact avec les secteurs d'agriculture intensive, permettent une pénétration de certaines espèces sur les terres cultivées (trame verte) ;

Certains éléments font enfin obstacle aux déplacements de certaines espèces :

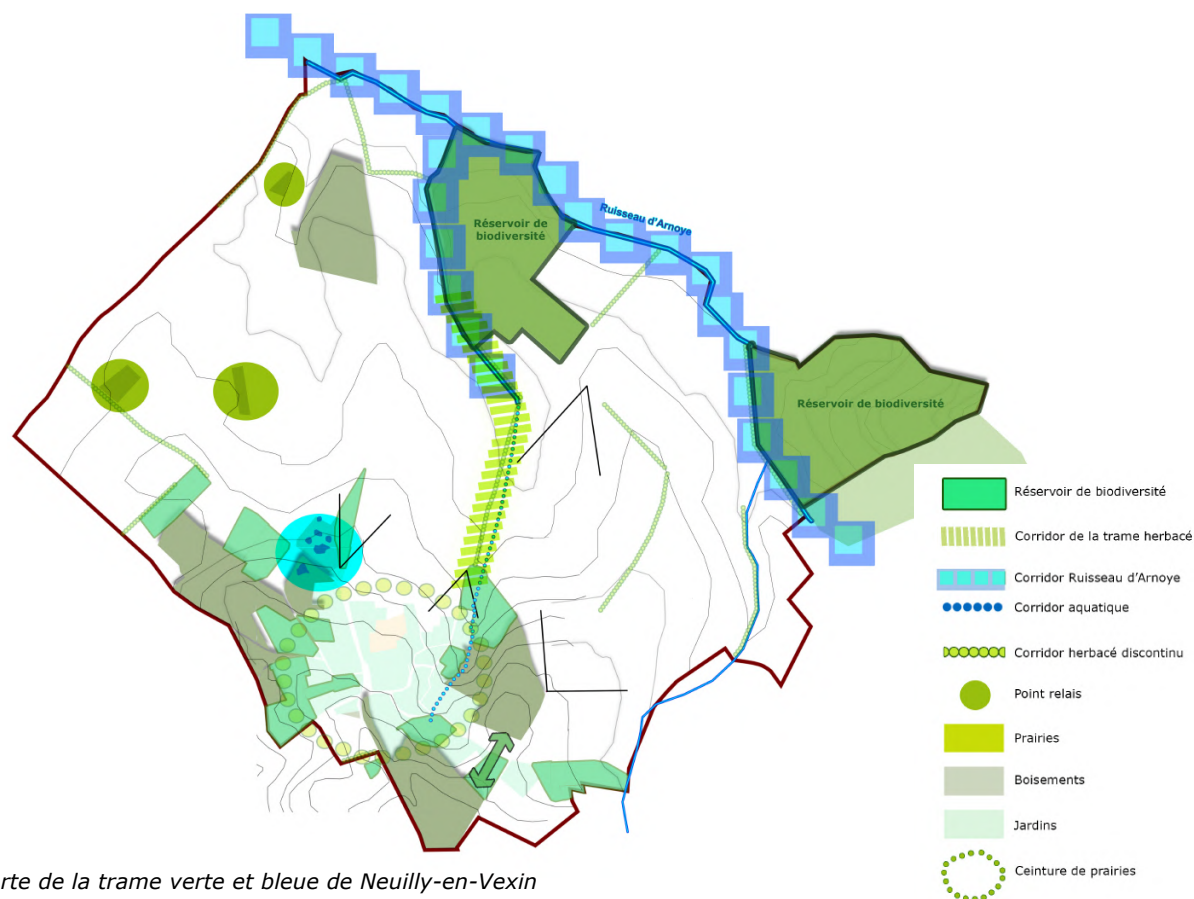
- les routes ;
- le bourg de Neuilly-en-Vexin, qui limite la circulation des espèces ; jusqu'à la vallée du ruisseau d'Arnoye, les bois et les buttes de Rosne ;
- le plateau d'agriculture intensive en openfield (peu de haies).

Justifications de la protection des continuités écologiques

Comme montré précédemment, les réservoirs de biodiversité ont été préservés par le plan de zonage, le règlement et les éléments classés au titre du L151-23. La zone N souligne le réservoir et corridor écologique principal formé par la vallée du Ruisseau d'Arnoye et par les buttes de Rosne. Le zonage N et le classement EBC permettent la protection des bois et des buttes boisées. Les prairies, les haies, les vergers et les chemins ont été protégés au titre du L151-23. Enfin, l'obstacle créé par le bourg a été réduit par une limitation de la zone constructible à l'enveloppe bâtie actuelle et la ceinture de prairies autour du village a été protégée au titre de l'article L151-23. Les arbres d'alignement, arbres isolés et le parc du château ont été également classés au titre de l'article L151-23.



Extrait de la carte du SRCE de la région Ile-de-France, la commune de Neuilly possède des réservoirs de biodiversité, corridor herbacé fonctionnel et lisière des massifs boisés agricoles.



Carte de la trame verte et bleue de Neuilly-en-Vexin

4.3.4. La protection des boisements

Les ZNIEFF

Une Zone Naturelle d'Intérêts Écologiques, Floristiques et Faunistiques (ZNIEFF) est référencée sur le territoire de Neuilly-en-Vexin. Elle signale l'intérêt et inventorie les espèces faunistiques et floristiques présentes dans les milieux boisés des Buttes de Rosne et de la vallée du ruisseau d'Arnoye.

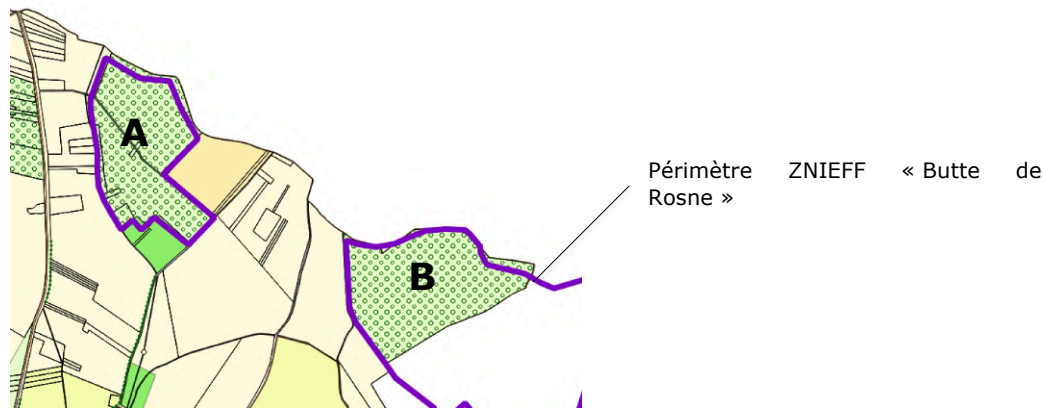
- ZNIEFF de type 2 n°110001795 « *Buttes de Rosne* » : Le site dénommé « Butte de Rosne » est un secteur de plusieurs buttes boisées sur une surface de 148 hectares. Il s'agit du point culminant de l'Île-de-France (217 m), avec un climat à l'humidité élevée. Cette importante butte témoin boisée est connue pour ses formations de sources, ses landes et boisements.

Le site compte cinq espèces déterminantes qui caractérisent le milieu, telles que la laîche lisse (*carex laevigata*), la bruyère à quatre angles (*erica tetralix*) et la fougère fleurie (*osmunda regalis*). L'ensemble du site est occupé par des formations de hêtraie-charmaie et des zones plus humides.

Sur la commune de Neuilly-en-Vexin, la ZNIEFF est localisée sur deux secteurs :

- **B** le Bois des Pissottes ;
- **A** le Bois des Cailloux.

Comme le montre la carte de synthèse ci-dessous, le plan de zonage participe à la protection de la ZNIEFF à Neuilly-en-Vexin, notamment par la zone N et les Espaces Boisés Classés.



Le massif boisé de plus de 100ha et les EBC.

Des secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC) sur le plan de zonage permettent une protection renforcée des boisements de rebord de vallée, de la plaine agricole, et de la continuité écologique majeure qu'ils représentent (trame verte). Dans ces secteurs, l'abattage des arbres est soumis à autorisation ; la replantation, dans des proportions équivalentes, est obligatoire après coupe des arbres. Le tracé des EBC se base sur l'analyse des milieux naturels (diagnostic communal de l'existant), confirmé par la cartographie des massifs boisés fournie dans le PAC de l'Etat : les bois des Buttes de Rosne ainsi que les bois participant à la trame verte (hêtraie, charmaie) ont été classés en EBC.

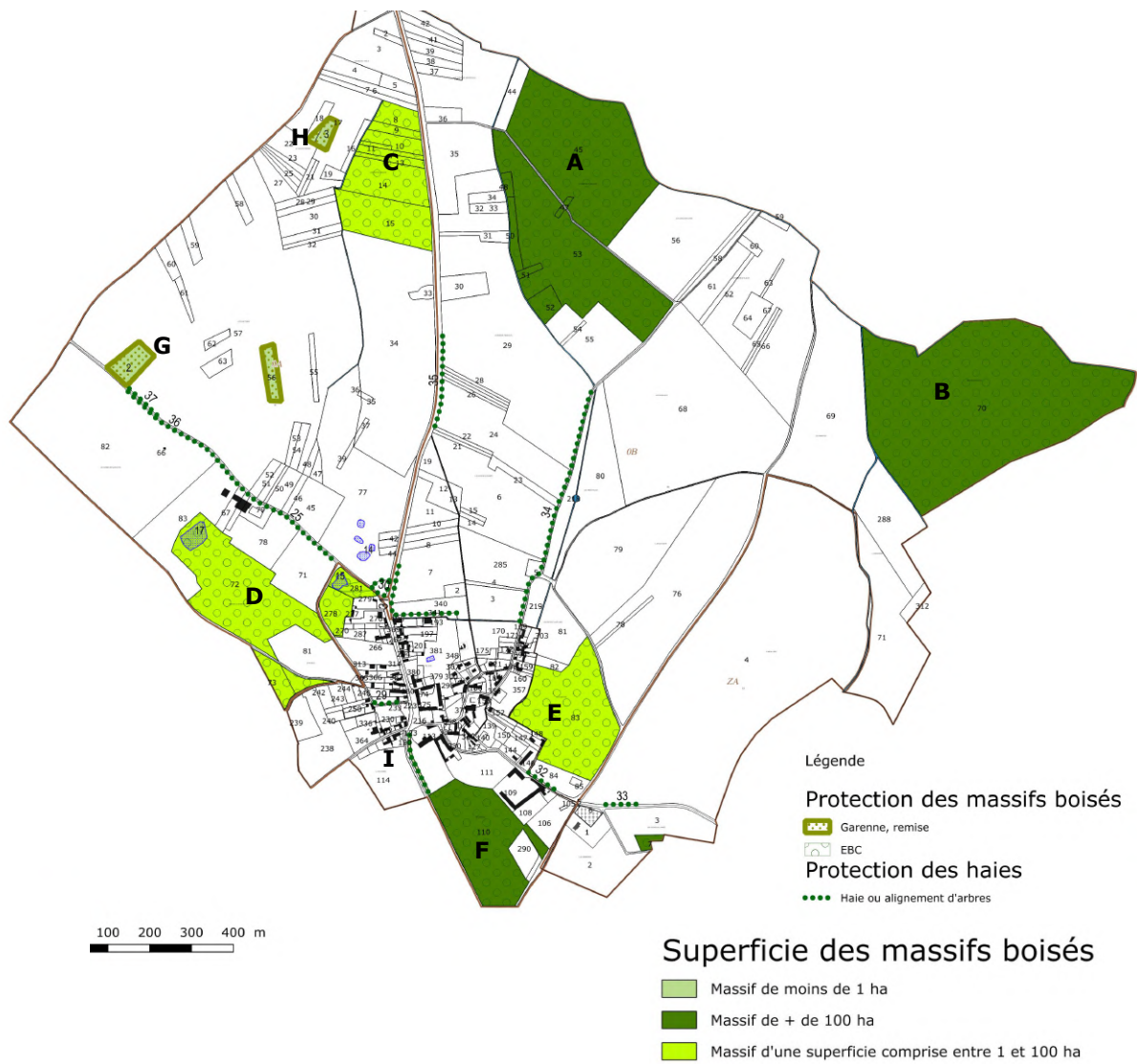
Ainsi, ont été classés en EBC les massifs boisés de plus de 100 hectares et les boisements d'une superficie comprise entre 1 et 100 hectares :

- **A** le Bois des Cailloux ;
- **B** le Bois des Pissottes ;
- **C** le bois de l'Eglise ;
- **D** le bois de la Mare au Maître ;
- **E** le bois des Heurts ;
- **F** les boisements au sud du village.

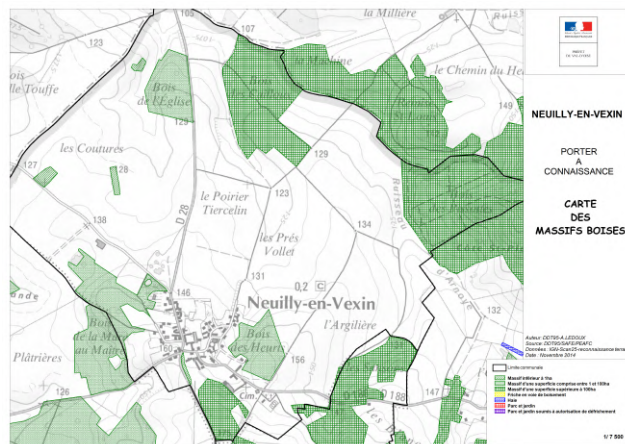
Les massifs boisés de moins de 1 ha ont été classés au titre de l'article L151-23 en bosquets et garennes. Le règlement associe des prescriptions de protection de ces boisements :

- **G** les remises lieu-dit « les Coutures »
- **H** le petit bois à proximité du bois de l'Eglise

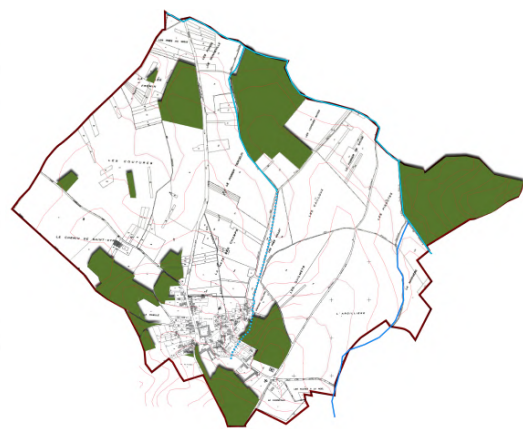
La haie au long de la Grande Rue (**I**), en limite du parc du château est classé au titre de l'article L151-23 en haie et alignement d'arbres.



Carte des massifs boisés et des protections dans le PLU. Source des données massifs boisés : PAC DDT-95



Carte des massifs boisés – Source : DDT95



Carte des boisements - diagnostic communal

4.3.5. La prise en compte des risques et nuisances

Les risques d'inondations

La commune de Neuilly-en-Vexin est soumise aux risques d'inondation suivants :

- risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique dans la vallée du Ruisseau d'Arnoye et au pied du bois des Pissotes ; ce risque ne concerne pas le bourg.
- risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales ; ce risque ne concerne pas le bourg mais la plaine agricole et les versants.

La délimitation des secteurs urbanisés au plan de zonage (zone U) a été faite au plus près du bâti existant en excluant les zones humides de classe 3 répertoriées par la DRIEE. La zone urbaine a été réduite par rapport au POS, notamment dans les secteurs au sud est du village, à l'interface entre le bourg constitué et la ferme du Château.

Les risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales ne concernent pas les secteurs urbanisés de Neuilly-en-Vexin (voir plan des contraintes des sols). L'ensemble de ces axes de ruissellement ont été indiqués au plan de zonage ; ils sont non constructibles (zones A, Ap, Am, N). En outre, le règlement stipule que « seront évitées sur une distance de 10m de part et d'autre des axes de ruissellement, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau de susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée ». Enfin, le présent PLU prend des dispositions pour améliorer le cycle des eaux : infiltration des eaux pluviales à la parcelle, éléments protégés au titre du L151-23 capable d'absorber et de ralentir les eaux de ruissellements (prairies, milieux humides bandes enherbées, haies) accompagnés de leur prescription (interdiction des modifications du niveau des eaux, de l'artificialisation des berges...

Les risques de mouvements de terrain

La commune est soumise aux risques de mouvements de terrain suivants :

- aléa de retrait / gonflement des sols argileux principalement en dehors des secteurs urbanisés ;
- risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse ;
- risque d'effondrement lié à l'ancienne carrière, située sur la partie sud ouest de la commune.

Aléa retrait-gonflement des argiles

Les secteurs déjà urbanisés en limite du village, soumis à l'aléa retrait-gonflement des argiles sont très peu nombreux, il s'agit :

- de quelques habitations au nord de la Grande Rue, à la sortie du village, en aléa fort ;
- des habitations côté est de la rue Basse, en aléa moyen ;
- le reste du village est en aléa faible ou nul.

Ces secteurs déjà urbanisés sont classés en zone U, le règlement du PLU permet la prise en compte des risques de mouvements de terrain dans les secteurs déjà urbanisés. Le règlement prévient le constructeur des risques éventuels de mouvements de terrain ; la responsabilité lui incombe de réaliser des études de sols plus précises et de mettre en place des dispositifs de construction adéquats pour assurer la stabilité des aménagements. La carte du retrait / gonflement des sols argileux, la plaquette associée sur les méthodes de construction sur terrains argileux, ainsi que la carte des contraintes des sols sont disponibles en annexe du PLU.



Carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles, superposé avec le plan de découpage des zones.
Source : BRGM

Risque d'effondrement lié à d'anciennes carrières

La commune de Neuilly-en-Vexin est dans le périmètre d'une ancienne carrière de plâtre, article L562-6 du Code de l'Environnement, située dans le Bois de la Mare aux Maîtres. Ce secteur est classé en zone N au plan de zonage.

Risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse

La commune de Neuilly-en-Vexin est soumise aux risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Les secteurs concernés sont majoritairement en dehors de la zone urbanisée, dans la plaine agricole. Ils sont classés en A et en N. Le seul secteur urbanisé du village est le bas de la rue Basse, classé en U. Il correspond à un secteur déjà urbanisé, aucune extension de la zone constructible n'est prévue.

Ainsi le règlement prévient les constructeurs des contraintes liées à la dissolution naturelle du gypse.

« Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse.

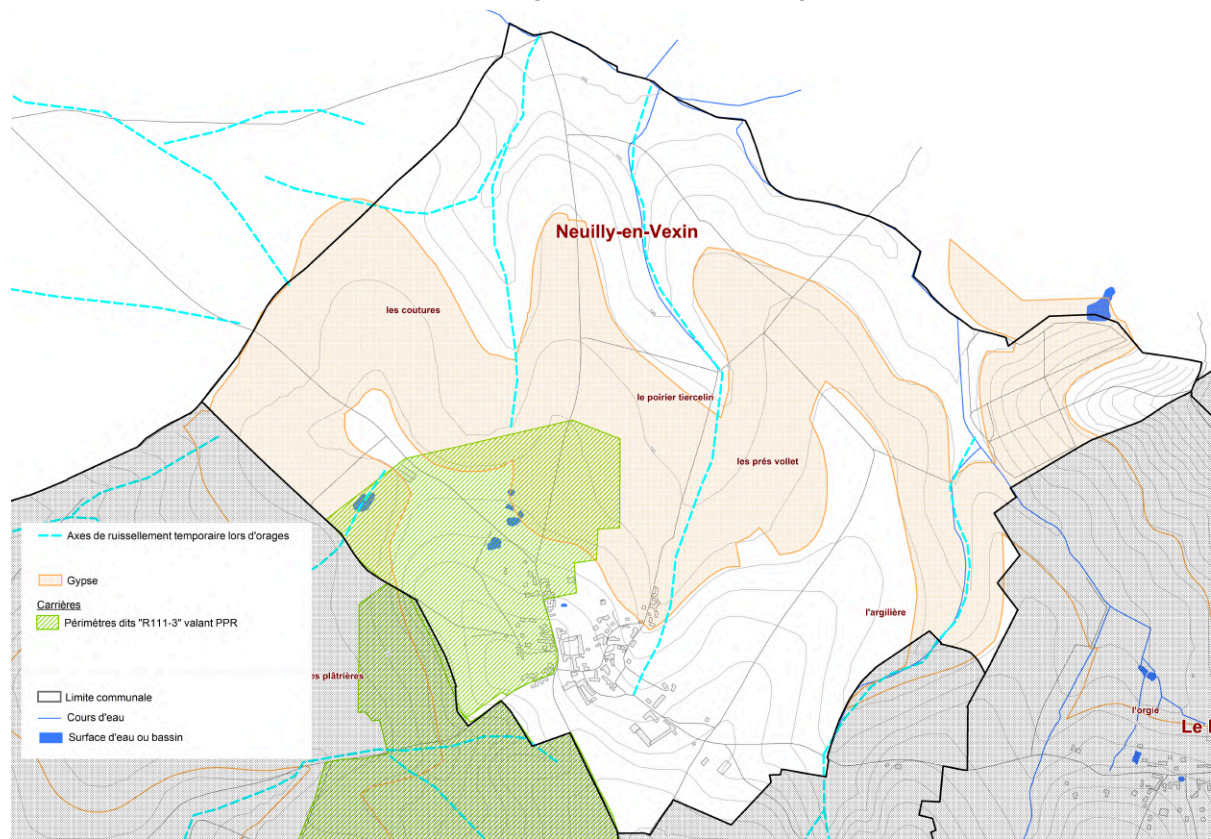
Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état de l'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. »

Dans le cadre de la création d'un assainissement collectif sur la commune de Neuilly-en-Vexin, des études de reconnaissance de sol sont en cours sur les secteurs concernés.

L'ensemble des secteurs non urbanisés concernés par des risques de mouvements de terrain ont été classés en zone Agricole ou naturelle dans le règlement graphique. (voir plan des SUP en annexe)

Carte des contraintes du sol et du sous-sol (source : PAC de l'État)



Les risques technologiques

Le diagnostic environnemental a révélé deux risques technologiques mineurs à Neuilly-en-Vexin :



- le site pollué n° 0504112 situé qui est classé BASIAS est une ancienne décharge, au lieu-dit « le Chemin de Saint-Cyr ».

- le site pollué n° 9504051, ancienne décharge, situé au lieu-dit « le Chemin de Saint-Cyr ».

Le présent PLU vise à la prise en compte de ces risques technologiques mineurs. Les deux sites sont classés en zone N, seuls les extensions de bâtiments existants sont autorisés.

Source : Georisques.gouv.fr

Les contraintes qui affectent le sol et le sous-sol sont répertoriés sur le plan de zonage ou joint au dossier de servitudes d'utilité publique : risques d'inondation des eaux de ruissellement, risque de mouvement de terrain différentiels ou consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Les secteurs correspondants sont soumis aux prescriptions particulières figurant dans le règlement.

4.4. L'évaluation du Plan Local d'Urbanisme

Conformément à l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme, neuf ans au plus tard après l'approbation du PLU, la commune doit procéder à une analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. À la suite de l'analyse des résultats, le conseil municipal délibère sur l'opportunité de réviser le PLU.

Les tableaux ci-après présentent les indicateurs retenus pour l'évaluation des orientations du PADD.

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

| Orientation du PADD | Indicateur de suivi | Producteur des données |
|--|---|------------------------|
| Valoriser les entités paysagères | État des lieux des qualités paysagères de la commune (grandes entités paysagères, cônes de vue, espace de franges et de transition entre la partie urbanisée et les espaces naturels) | Commune et PNR |
| | Suivi des demandes de modifications sur les éléments protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme (milieux, haies, arbres, chemins,...) | Commune |
| | Analyse de la consommation d'espaces naturels | Commune |
| Augmenter le potentiel de biodiversité en protégeant les éléments de la trame végétale (trame verte) | État des lieux des milieux naturels d'intérêt majeur (ZNIEFF de type 2 Butte de Rosne,...) et des milieux naturels d'intérêt (bosquets, prairies, vergers...) | Commune et PNR |
| | État des lieux du corridor écologique majeur (corridor de la strate herbacée composé de prairies et friches, du nord au sud) | Commune et PNR |
| | État des lieux des continuités écologiques locales sur le plateau agricole (bosquets, chemins) | Commune et PNR |
| | État des lieux des continuités écologiques locales dans le bourg (prairies, vergers, espaces publics, jardins privés, prolifération des espèces invasives) | Commune et PNR |
| Renforcer les continuités écologiques de la trame bleue | État des lieux des milieux humides (vallée du ruisseau d'Arnoye et prairies humides) | Commune et PNR |
| | Réalisation ou état du projet de la réouverture du ru en limite du bois des Heurts | Commune |

Conforter l'identité rurale de la commune

| Orientation du PADD | Indicateur de suivi | Producteur des données |
|---|--|------------------------|
| Conserver les qualités urbaines et architecturales du village | Analyse qualitative des permis de construire | Commune |
| | Analyse qualitative des projets de transformation de fermes en logement | Commune |
| | Analyse qualitative du projet de construction neuve le long de la Grande rue | Commune |
| Promouvoir des formes urbaines de qualité | Nombre de demandes pour l'isolation thermique des bâtiments existants | Commune |
| | Nombre de demandes pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable | Commune |
| Améliorer la qualité des espaces publics urbains | État d'avancement des projets communaux d'amélioration du traitement des espaces publics (Grande Place, Grande rue, autour des équipements communaux) | Commune |
| Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine | Suivi des demandes de modifications sur les éléments protégés au titre du L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme (éléments de la structures urbaine, bâti, petit patrimoine, arbres, chemins) | Commune |
| | Réalisation des actions de protection et de valorisation des chemins communaux | Commune |
| | État de protection des points de vue remarquables | Commune |

Améliorer le fonctionnement et l'attractivité de la commune

| Orientation du PADD | Indicateur de suivi | Producteur des données |
|---|--|-------------------------------------|
| Conforter le bon niveau d'équipements et de services aux habitants | État d'avancement du projet d'assainissement collectif écologique | Commune |
| | État d'avancement du projet d'enfouissement des réseaux d'électricité et de télécommunication (Grande rue et rue du Clos Rose) | Commune |
| | État d'avancement de la démarche de Schéma Départemental d'Aménagement Numérique | Département |
| | Analyse de la création de locaux d'activités économiques dans le cadre de la transformation des fermes | Commune |
| | État d'avancement du projet d'aménagement d'une aire de stationnement pour un commerce itinérant | Commune |
| | Évolution du tissu associatif : - nombre et type d'associations - nombre, type et qualité des activités proposées | Commune |
| Protéger les terres agricoles et accompagner l'évolution des pratiques | Consommation des surfaces agricoles | Commune |
| | Évolution du nombre d'exploitations agricoles | Recensement Général Agricole |
| | Analyse qualitative des permis de construire pour des bâtiments agricoles | Commune et PNR |
| | Analyse des circulations agricoles | Commune / Agriculteurs |
| | Nombre et type de projet de diversification de l'activité agricole | Commune |
| Promouvoir les activités de loisirs et faciliter un développement touristique local | État d'avancement du projet de continuité piétonne du « tour de ville » | Commune |
| | Réalisation des actions de protection et de valorisation des chemins communaux | Commune, PNR et Département |
| Promouvoir des modes et des pratiques de déplacement alternatifs à l'automobile | Bilan du développement du système de covoiturage Covoit'ici | Entreprise |
| | État d'avancement de la démarche de mise en œuvre d'un transport à demande | Communauté de communes Vexin centre |
| | État d'avancement des projets d'aménagement de l'espace public en faveur d'une meilleure répartition des modes de déplacement | Commune |

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

| Orientation du PADD | Indicateur de suivi | Producteur des données |
|--|---|--------------------------------|
| Accueillir de nouveaux habitants dans le village en limitant la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières | Évolution du nombre d'habitants | INSEE |
| | Évolution du nombre et de la part des logements vacants | INSEE |
| | Évolution du nombre et de la part des résidences principales | INSEE |
| | Nombre de permis de construire pour la création de nouveaux logements dans le bâti existant | Commune |
| | Nombre de permis de construire pour la construction neuve en zone urbaine | Commune |
| | Nombre de permis de construire dans les OAP / État d'avancement des études pré-opérationnelles dans les OAP | Commune / Opérateurs |
| Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins de la population | Évolution des prix des logements | Commune / Agences immobilières |
| | Évolution du nombre et de la part des logements locatifs | INSEE |
| | Évolution de la taille moyenne des logements | INSEE |