



DATE DE LA CONVOCATION :

Le 19 juin 2025

DATE D’AFFICHAGE :

Le 19 juin 2025

NOMBRE DE CONSEILLERS :

En exercice : 19
Présents : 13
Représentés : 6
Votants : 19

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L’an deux mil vingt-cinq, le vingt-six juin, le Conseil municipal, légalement convoqué, s’est réuni à vingt heures et trente minutes, en session ordinaire, en Mairie, en séance publique, sous la présidence de son Maire, Gilles LE CAM.

Conformément à l’article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur Félix CESTO est nommé secrétaire de séance, et ceci à l’unanimité des membres présents.

Membres présents :

M. Gilles LE CAM, M. Sébastien DRUART, Mme Monique CADOUX, M. Alain ROBICHON, M. Christophe SERON, Mme Chantal GONSARD-DORET, M. Félix CESTO, Mme Christine MAZURAIS, M. Bruno MAKOWSKI, Mme Monique KRISHNAN, Mme Angélique ALVES, M. Pascal GEOFFRÉ et M. Hervé RIVALLAND.

Membres excusés et représentés par pouvoir :

Mme Francine MERCERON à Mme Monique CADOUX
M. Fabrice DEMARIGNY à M. Sébastien DRUART
M. Gérard DALLEMAGNE à M. Alain ROBICHON
Mme Anne JAMART à Mme Monique KRISHNAN
Mme Michelle FOUQUE-DUVAL à Pascal GEOFFRÉ
M. Frédéric PAIN à M. Hervé RIVALLAND

FORMANT LA MAJORITÉ EN EXERCICE

Conformément à l’article R.421-1 du code de la justice administrative, le Tribunal Administratif de Pontoise peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa publication. Cette saisine peut s’effectuer directement par les personnes physiques et morales par l’intermédiaire de l’application « Télérecours citoyens » (Informations et accès au service disponibles à l’adresse suivante : <https://www.télérecours.fr>)
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l’autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :
- à compter de la notification de la réponse de l’autorité territoriale,
- deux mois après l’introduction du recours gracieux en l’absence de réponse de l’autorité territoriale pendant ce délai.

DÉLIBÉRATION N°11 DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 JUIN 2025**OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME CONCERNANT L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUA DITE DE « LA FERME DU PONT »**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales relatif à la compétence générale du Conseil municipal pour régler, par ses délibérations, les affaires de la commune,

Vu le Schéma Directeur de la Région Ile de France, adopté par délibération du Conseil Régional n°CR97-13 du 18 octobre 2013 et approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu la délibération n° 6 du 7 décembre 2023 approuvant le SDRIF-E,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale, approuvé le 29 mars 2011 par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise, en cours de révision depuis le 22 novembre 2016,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté le 19 décembre 2023 par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise,

Vu le Plan de Déplacement d'Ile de France, approuvé par le Conseil Régional le 19 juin 2014,

Vu le Programme Local de Déplacement, adopté le 13 décembre 2016 par le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Neuville-sur-Oise, approuvé le 3 juillet 2019,

Vu la délibération du 24 juin 2024 du Conseil municipal de Neuville-sur-Oise, prescrivant la modification du plan local d'urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2aua dite de « la ferme du Pont »

Vu la délibération du 13 février 2025, tirant bilan de la concertation et arrêtant le projet de modification du PLU,

Vu l'arrêté n°2025-02 relatif à l'ouverture de l'enquête publique en date du 31 mars 2025,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées,

Vu le rapport du commissaire enquêteur et son avis motivé, ci-annexés,

Considérant l'avis favorable sans réserve exprimé par le commissaire enquêteur,

Considérant que de ce fait il n'est pas nécessaire d'apporter des modifications au projet de PLU soumis à enquête,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal à l'unanimité / à la majorité des membres présents et représentés :

- **APPROUVE** la modification du PLU, tel qu'annexée à la présente délibération,
- **DIT** que le PLU approuvé est tenu à disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la Mairie,
- **PRÉCISE** que la présente délibération sera exécutoire à compter :
 - o De sa réception en Préfecture
 - o De l'accomplissement des mesures de publicité
 - o De sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R. 153-3 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document afférent à ce dossier.

Fait et délibéré le 26 juin 2025.



Le Maire,
Gilles LE CAM



Plan Local d'Urbanisme

Résumé non technique

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal : le 5 novembre 2015

Révision arrêtée par délibération du Conseil Municipal : le 12 décembre 2018

Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal : le 3 juillet 2019

Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal : le 26 juin 2025

La modification n°1 du PLU Neuville-sur-Oise a été approuvée par le Conseil Municipal du 26 juin 2025.

L'objectif de cette modification est l'ouvrir à l'urbanisation de zone 2AUa dite de la « ferme du pont ».

La modification concerne les pièces suivantes du dossier de PLU :

- Le rapport de présentations afin notamment d'ajuster les superficies des différentes zones,
- Le document des orientations d'aménagement et de programmation avec la création d'une OAP sur le secteur concerné, qui dans un souci de cohérence urbaine englobe l'ensemble de l'îlot,
- Le plan de zonage avec la création de deux sous-secteur UAp et UGp au sein des zonages AU et UG,
- Le règlement avec la création de dispositions spécifiques aux sous-secteur Uap et UGp et la suppression de la zone 2AUa.

Les autres pièces du dossier de PLU sont inchangées.

Positionnement géographique

La commune de Neuville-sur-Oise se situe au Nord-Ouest de la région d'Ile-de-France, dans le département du Val-d'Oise. Elle fait partie des treize communes constituant la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise.

Elle se situe dans la boucle de l'Oise, délimitée :

- au Nord par la commune de Cergy,
- à l'Est par la commune d'Eragny-sur-Oise,
- au Sud par les communes de Conflans-Sainte-Honorine et Maurecourt,
- à l'Ouest par les communes de Jouy-le-Moutier et Vauréal.

Le territoire communal a une superficie de 426,40 hectares.

Synthèse du diagnostic territorial lié aux données statistiques

- La population de Neuville-sur-Oise connaît une croissance depuis 1982. C'est entre 1999 et 2012 qu'elle a connu une croissance importante, due à un solde migratoire significatif.
- La population de la commune de Neuville-sur-Oise est jeune notamment par la dominance de la tranche 15-29 ans dans la composition de sa population (due notamment à la présence de logements pour étudiants), alors qu'au département et à la région, les tranches 0-15 et 30-44 ans sont plus importantes.
- La commune de Neuville-sur-Oise se caractérise par la taille moyenne des ménages largement inférieur à celle du département (due notamment à la présence de logements pour étudiants et de foyers pour travailleurs).
- Les familles monoparentales sont moins présentes sur le territoire communal par rapport à la région et au département contrairement aux familles sans aucun enfant dont le taux est nettement supérieur sur la commune en comparaison à celui du département.
- L'usage de la voiture est très important sur la commune de Neuville-sur-Oise. 68.7% des ménages sont motorisés, dont 33.1% ont deux voitures ou plus.
- Le territoire communal possède plus de constructions neuves qu'anciennes. 58.1% des constructions ont été achevées entre 1991 et 2009, contrairement au département et à la région.
- Il y a plus de propriétaires que de locataires sur le territoire communal contrairement au niveau régional.
- Les entreprises spécialisées dans le commerce, transports, services divers, sont les plus présentes sur le territoire de la commune de Neuville-sur-Oise, comme le département du Val-d'Oise et la région d'Ile de France.
- Les catégories des cadres et professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires sont les plus présentes sur le territoire communal. Contrairement au département et à la région où les catégories des employés et des professions intermédiaires sont les plus importantes.
- Le taux de chômage a évolué sur le territoire communal entre 2007 et 2012, mais il reste nettement inférieur à celui du département et de la région.

Synthèse du diagnostic territorial et des besoins

La commune compte plus de 2000 habitants avec une forte dynamique démographique due à une grande évolution en solde migratoire. Plus de 50% de la population a entre 15 et 29 ans due à la présence de la résidence pour étudiants et pour jeunes travailleurs. Plus de 50% des ménages n'ont pas d'enfant. L'enjeu majeur de l'évolution démographique serait le risque futur lié au manque d'équipements dans certains quartiers répondant aux besoins de la population selon la pyramide des âges.

Le revenu médian des habitants est assez haut et en évolution. En 2011, il s'élevait à 29 735 €. Plus de 67% de la population est cadre ou profession intermédiaire. Le taux de chômage est relativement bas. On constate des faiblesses liées au manque de diversité des activités économiques et le ratio emplois/actifs est de 0,73. L'enjeu majeur serait le risque de manque d'emplois pour la population jeune.

En matière d'économie locale, force est de constater le manque de commerces de proximité, de service d'activités artisanales et agricoles. Il est également important de signaler le manque d'établissements touristiques et de services liés à la restauration. Néanmoins, la présence de grandes entreprises et de laboratoires de recherches sont des atouts et la présence de quelques cellules commerciales dans le cœur du village peut être un potentiel ainsi que la possibilité d'accueillir des entreprises dans la ZAC Neuville 2.

L'analyse de la situation liée à l'habitat démontre que 47% des occupants des résidences principales sont des locataires. En effet, 43% de logements sont collectifs. 58% des résidences principales sont relativement récentes. La commune compte plus de 37% de logements sociaux au sens de la loi SRU (200 logements sociaux dédiés aux jeunes actifs et 180 chambres en résidence sociale CROUS « Irène Joliot-Curie »). Le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) prévoit pour la commune de Neuville-sur-Oise 212 logements de 2016 à 2021, soit 35 logements par an. Toutefois, il serait important de traiter le risque d'urbanisation près des zones naturelles ainsi que le risque de manque d'équipements et de services dans les secteurs d'habitation.

L'analyse de l'offre en matière d'équipements démontre le manque d'établissements et de services liés à la santé ainsi que le manque de salles de spectacle ou de musique ou de cinéma. De plus, le risque futur serait le manque d'équipements scolaires pour les enfants des nouveaux habitants et par conséquent le risque de perte d'attractivité de la commune. En revanche, la présence d'une base de loisirs à vocation intercommunale et régionale ainsi que de deux salles et d'un terrain de jeux pour le sport et de deux bibliothèques (municipale et universitaire) renforce les atouts de la commune et constitue un potentiel pour la possibilité d'accueillir de nouveaux services notamment en matière de santé dans la ZAC Neuville 2.

Synthèse de l'état initial de l'environnement et des enjeux croisés

La commune est desservie par un réseau routier qui assure l'accessibilité. Les transports en commun y sont présents notamment : la gare de Neuville-Université (ligne A du RER et Transilien Paris Saint-Lazare - ligne L) et deux lignes de bus. Néanmoins, il est à remarquer la faiblesse des modes actifs de déplacements : bus, vélo, piéton ainsi que le manque de réseaux de circulation entre les deux parties de la commune, séparées par la présence de la RD203.

En matière d'occupation des sols, 60 % du territoire communal est occupé par des zones naturelles ou agricoles maintenant son identité de village. L'existence des Espaces Naturels Sensibles (ENS) sur la partie Sud-Ouest de la commune et en périphérie sur la partie Nord-Est renforce la trame verte. Mais, les zones d'intérêts écologiques présentes au milieu de la commune aggravent la coupure de l'urbanisation ainsi que la séparation des deux parties de la commune, en plus de la RD203. Les zones agricoles existantes au Nord de la Place du Pont freinent le développement du cœur du village. Il existe, par ailleurs, le risque d'inondation sur la partie Nord et Ouest de la commune ainsi que le risque de déshérence des terres agricoles qui nécessitent une attention particulière.

Il est important de signaler les opportunités liées à la possibilité d'aménagement paysager autour de l'Oise pour la préservation des espaces naturels en y intégrant des pistes cyclables et des promenades ludiques pour créer une trame bleue. Par ailleurs, il existe aussi des possibilités de renforcer les Espaces Boisés Classés (EBC) en les rendant paysagers et utiles comme écran autour de la RD203.

En matière de patrimoine urbain et paysager, la commune peut compter sur le pavillon de l'amour qui constitue un patrimoine inscrit et un repère. Le château et ses espaces verts constituent, par ailleurs, un potentiel de développement local.

En matière de développement, il existe également des potentiels notamment sur la place de la Mairie qui est un élément urbain structurant ; l'île de loisirs qui est un lieu de promenade, de sport et de détente ; le pôle universitaire qui constitue un atout pour les futures opportunités dans le cadre de la ZAC Neuville 2. En effet, La ZAC Neuville Université et la ZAC Neuville 2 pourront accueillir de nouveaux projets augmentant la mixité fonctionnelle du territoire pour renforcer son attractivité.

Néanmoins, il est important de traiter le risque de développement des projets futurs sur la base de la disparité du territoire qui renforce la coupure entre les deux parties de la commune (haut et bas ou pôle universitaire et cœur du village) séparée à cause de la présence de la RD203 et des espaces naturels et agricoles. Par ailleurs, les deux places (place du Pont et place de la Mairie) qui contribuent à la dispersion de la centralité sur la partie cœur du village nécessitent une réflexion urbanistique et paysagère.

Résumé non technique pour la justification des choix

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) est élaboré en réponse au diagnostic territorial et à l'état initial de l'environnement, en compatibilité et cohérence totale avec les documents supra-communaux.

Les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) et les changements réglementaires sont élaborés en conformité avec les objectifs du PADD et suivant les dispositions législatives les plus récentes.

Les objectifs du PADD sont traduits dans les autres pièces du PLU comme suit :

Objectif 1 : Poursuivre son développement à partir de son cœur de village.

~~Les deux parcelles de la zone A en 2AUa, situées sur la place du Pont, sont transformées en zone à urbaniser pour un programme à dominance d'activités afin de renforcer l'attractivité du cœur de village. SANS OBJET.~~

Objectif 2 : Préserver et conserver son environnement naturel.

La superficie des EBC (Espaces Boisés Classés) est augmentée de 5,3 % de la superficie totale de la commune : 226.790 m² de nouveaux EBC sont inscrits dans le PLU.
L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » préconise des orientations et des mesures spécifiques pour aboutir à ces objectifs.

Objectif 3 : Conserver l'activité maraîchère.

Les zones agricoles (A) sont préservées. ~~Seulement : deux parcelles de la zone A, de 4537 m², sont mises en zone 2AUa afin de répondre à l'objectif 1 du PADD et SANS OBJET.~~ Trois parcelles de 1063 m² de la zone A sont mises en zone UG car elles sont déjà urbanisées. En revanche, 11.700m² sont transformées de zone N en zone Ax préconisant l'interdiction de construire des bâtiments y compris à usage agricole.

Objectif 4 : Enrichir l'offre de logement.

L'OAP du Secteur des Trembles prévoit, dans l'avenir, la possibilité de construction d'environ 60 logements dont une partie en collectif.

L'OAP de la zone AU-UG prévoit la construction d'environ 10 logements individuels.

Objectif 5 : Renforcer et développer les équipements et les services.

Les différentes règles des zones du PLU permettent la possibilité de développer les équipements et les services.

Objectif 6 : Maintenir et développer un urbanisme de qualité.

L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » préconise des mesures pour renforcer la qualité de vie et des paysages.

Les différentes règles des zones du PLU permettent le renforcement de la qualité du cadre bâti.

Objectif 7 : Connecter les deux parties de Neuville : pôle universitaire et cœur du village.

L'OAP du secteur des Trembles offre des solutions pour relier les deux pôles de la commune.

L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » préconise des mesures pour renforcer les liaisons grâce au développement des déplacements doux.

Objectif 8 : Poursuivre le développement des équipements à l'échelle de la région d'Ile de France et de la communauté d'agglomération au service des Cergyponains.

Les nouvelles règles de la ZAC 1 « Neuville-Université » ainsi que les diverses règles des zones du PLU permettent le développement des équipements à l'échelle intercommunale et régionale.

Objectif 9 : Maintenir et renforcer l'attractivité économique à l'échelle intercommunale.

L'OAP de la ZAC 2 « Neuville-Connect » est dédiée au renforcement économique à l'échelle intercommunale.

L'ensemble des dispositions du PLU confirme l'identité de village de la commune, renforce son cadre de vie et assure la cohérence territoriale.

Présentation générale du règlement

Les règlements de zone

Chaque règlement de zone se décline en seize articles :

- **Les articles 1 et 2** déterminent ce qu'il est **interdit** de construire dans la zone ou le secteur donné et ce qui est **soumis à conditions particulières**.
- **Les articles 3 et 4** précisent comment le terrain doit être desservi par les **réseaux** pour être constructible (accès, voirie, réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, etc.)
- **L'article 5 sur la superficie minimale des terrains est non réglementé**. Cet article a été supprimé suivant les dispositions de la loi ALUR.
- **Les articles 6, 7 et 8** définissent les **règles d'implantation des constructions sur le terrain** : par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives, et entre elles sur une même propriété.
- **L'article 9** fixe **l'emprise au sol** maximale des constructions.
- **L'article 10** indique la **hauteur** maximale des constructions.
- **L'article 11** fixe des règles relatives à **l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords**.
- **L'article 12** permet de déterminer le nombre de places de **stationnement** exigé en fonction du projet de construction.
- **L'article 13** définit les règles applicables aux **espaces libres**, et par exemple les obligations de végétalisation pour chaque terrain.
- **L'article 14 sur le coefficient d'occupation des sols est non réglementé**. Cet article a été supprimé suivant les dispositions de la loi ALUR.
- **L'article 15** fixe les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de **performances énergétiques et environnementales**.
- **L'article 16** fixe les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière **d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**.

Évolution des règles

- **Deux articles sont supprimés :**

Art. 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Art. 14 : COS (Coefficient d'Occupation des sols)

- **Deux nouveaux articles sont rajoutés :**

Art. 15 : Performances énergétiques et environnementales.

Art.16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- **L'article 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

L'article 12 est repris suivant les nouvelles normes de stationnement du PDUIF :

Dans le respect des normes du PDUIF, le nombre de places de stationnement ne devra pas excéder 1,5 du taux de motorisation de la commune.

Selon les données de l'INSEE, le taux de motorisation de Neuville-sur-Oise de 1,08. Selon le PDUIF, le nombre de place de stationnement pour les constructions de logements ne doit pas excéder 1,6 places de stationnement par logement.

Néanmoins, pour les zones situées au moins de 500 m de la gare et, suivant le code de l'urbanisme, les normes applicables seront : 1 place de stationnement par logement et 0,5 place pour un logement social.

Constructions destinées à l'habitation : au minimum 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.

Constructions destinées aux publics spécifiques de type foyer : au minimum 1 place de stationnement pour 6 lits.

Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement maximum par tranche de 55 m² de surface de plancher (norme plancher). A moins de 500m de la gare, il est exigé 1 place de stationnement maximum par tranche de 45 m² de surface de plancher (norme plafond).

Constructions destinées à l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher avec un minimum d'1 place.

Constructions destinées aux commerces et à la restauration : 1 place de stationnement par tranche 40 m² de surface de plancher.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.

Constructions destinées à l'industrie : 1 place de stationnement par tranche 100 m² de surface de plancher au-delà de 300 m² de SDP (surface de Plancher).

Alimentation électrique des véhicules

Les normes du CCH seront appliquées. Les dispositions relatives aux infrastructures dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures pour le stationnement des vélos, sont prévues à la construction, pour les bâtiments à usage principal d'habitation ou tertiaire, aux bâtiments à usage industriel, aux bâtiments accueillant un service public, ainsi qu'aux bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement.

Stationnement des vélos et poussettes

Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux cycles, deux-roues, poussettes, calculé sur la base de :

- 0,75 m² par logement pour les logements de 2 pièces ou moins ;
- 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

La surface minimale totale de l'espace destiné au stationnement des deux roues est de 3m².

Stationnement deux-roues et autres

Les places de stationnement créées pour les nouvelles constructions devront être réalisées en dehors des voies publiques. Pour les constructions à destination d'activités, commerces supérieurs à 500 m² de surface de plancher : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1 place pour 10 employés.

- Les places de stationnement pour les visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.

Pour les constructions à destination de bureaux : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les établissements scolaires : il est exigé une surface réservée et aménagée égale à :

- Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves
- Collèges, lycées et enseignement supérieur : une place pour 3 à 5 élèves

Article 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

Article 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipés pour un raccordement futur.

➤ Évolution de la zone UA

Articles UA	Règles PLU 2019	Règles PLU 2012	Changement
Art.6	Les constructions à l'alignement des voies publiques ou privées. Ou en retrait avec un minimum de 3 mètres. pour nécessité de continuité avec l'existant	Les constructions à l'alignement des voies publiques ou privées. Ou en retrait pour nécessité de continuité avec l'existant	Dans le cas d'un bâtiment situé sur plusieurs voies, la percée est exigée pour chacune des façades sur rue supérieure à 30 m.
Art.7	Limites latérales : (L = h) avec un minimum de 5,50 mètres. Sans vue directe : L = H/2 avec un minimum de 3 mètres. Limites fond de terrain : (L = H)	Limites latérales : (H = L) avec un minimum de 4,00 mètres. Sans vue directe : L = H/2 avec un minimum de 2,5 mètres. Limites fond de terrain : (H = L)	Plus de protection
Art.8	Distance = Hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 5,50 mètres. Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de vues directes la distance = Hauteur de la construction la moins élevée avec un minimum de 5,50 mètres. Si deux bâtiments sans vis-à-vis, la Distance = H/2 avec un minimum de 3 mètres.	Distance = Hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4,00 mètres. Lorsque la façade du bâtiment le moins élevé n'est pas percée de vues directes la distance = Hauteur de la construction la moins élevée avec un minimum de 4,00 mètres. Si deux bâtiments sans vue directe en vis-à-vis, la Distance = H/2 avec un minimum de 2,5 mètres.	Plus de protection en augmentant les distances entre les bâtiments. Favorisant plus d'espaces libres pour assurer une meilleure continuité des espaces verts et le renforcement de la biodiversité.
Art.9	L'emprise au sol = maximum 50% de la superficie de l'unité foncière	L'emprise au sol = maximum 60% de la superficie de l'unité foncière et 80% pour les constructions à usage d'activités.	Plus de protection en diminuant le taux d'emprise au sol favorisant les espaces verts.

Art.10	h = maximum 5,50 mètres à l'égout.	h = maximum 7,00 mètres à l'égout.	Moins de hauteur à l'égout du toit.
Art.11	Détails ajoutés : -abris de -jardin / serres -panneaux solaires -les éoliennes -les paraboles -climatiseurs et pompes à chaleur -piscines hors sol -piscines enterrées		Les lucarnes rampantes, les houteaux et les chiens assis sont interdits. Les clôtures en plastique ou en panneaux de béton préfabriqués sont interdites. Les essences exotiques et invasives sont interdites.

➤ **Évolution de la zone UB** (anciennement AU-UB)

Articles UB	Règles PLU 2018	Règles PLU 2012 (AU-UB)	Changement
Art.6	Les constructions à l'alignement des voies dans certaines rues. Ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.	Les constructions à l'alignement des voies dans certaines rues. Ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.	
Art.7	Limites latérales : (L = H/2) avec un minimum de 6,00 mètres.	Limites latérales : (L = H/2) avec un minimum de 6,00 mètres.	
Art.8	La distance entre deux constructions = minimum 4,00 mètres. Lorsque la façade du bâtiment est percée de vues directes la distance = minimum 6,00 mètres.	La distance entre deux constructions = minimum 4,00 mètres. Lorsque la façade du bâtiment est percée de vues directes la distance = minimum 6,00 mètres.	
Art.9	Non réglementé	Non réglementé	

Art.10	H = maximum 15 mètres. h = maximum 9 mètres. (en limite du secteur pavillonnaire)	H = maximum 15 mètres. h = maximum 9 mètres. (en limite du secteur pavillonnaire)	
Art.11	Détails ajoutés : -panneaux solaires -les éoliennes -les paraboles -climatiseurs et pompes à chaleur		

➤ **Évolution de la zone UCL** (anciennement AU-UB /AU-UC / AU-UCL)

Articles UCL	Règles PLU 2018	Règles PLU 2012 (AU-UB/AU-UC/AU-UCL)	Changement
Art.6	Les constructions en retrait avec un minimum de 4 mètres	Les constructions à l'alignement des voies dans certaines rues. Ou en retrait avec un minimum de 3 mètres (AU-UB) / 4 mètres (AU-UC) /	Plus de protection en augmentant les marges de retrait.
Art.7	Limites latérales : avec un minimum de 4,00 mètres.	Limites latérales : (L = H/2) avec un minimum de 6,00 mètres.	
Art.8	La distance entre deux constructions = minimum 4,00 mètres. Lorsque la façade du bâtiment est percée de vues directes la distance = minimum 6,00 mètres	La distance entre deux constructions = minimum 4,00 mètres. Lorsque la façade du bâtiment est percée de vues directes la distance = minimum 6,00 mètres.	Idem
Art.9	L'emprise au sol = maximum 50% de la superficie de l'unité foncière	Non réglementé	Plus de protection en diminuant le taux d'emprise au sol favorisant les espaces verts.

Art.10	h = maximum 14 mètres.	h = maximum 9 mètres (AU-UB) h = maximum 7 mètres (AU-UC)	
Art.11	Détails ajoutés : -panneaux solaires -les éoliennes -les paraboles -climatiseurs et pompes à chaleur		

➤ **Évolution de la zone UG**

Articles UG	Règles PLU 2018	Règles PLU 2012	Changement
Art.6	Les constructions doivent être édifiées à une distance égale à la hauteur à l'égout de la construction et au minimum à 5,00 mètres.	Les constructions doivent être édifiées à une distance égale à la hauteur à l'égout de la construction et au minimum à 5,00 mètres.	Plus de protection en augmentant les marges de retrait.
Art.7	Limites latérales : (L = h) avec un minimum de 4,00 mètres. Sans vue directe : L = H/2 avec un minimum de 3 mètres.	Limites latérales : (H = L) avec un minimum de 4,00 mètres. Sans vue directe : L = H/2 avec un minimum de 2,5 mètres.	Plus de protection en augmentant les Limites séparatives.
Art.8	Distance = Hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 7,00 mètres. Si deux bâtiments sans vis-à-vis, la Distance = H/2 avec un minimum de 3 mètres.	Distance = Hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4,00 mètres. Si deux bâtiments sans vue directe en vis-à-vis, la Distance = H/2 avec un minimum de 2,5 mètres.	Plus de protection en augmentant les distances entre les bâtiments. Favorisant plus d'espaces libres pour assurer une meilleure continuité des espaces verts.
Art.9	L'emprise au sol = maximum 40% de la	L'emprise au sol = maximum 40% de la	

	superficie de l'unité foncière.	superficie de l'unité foncière.	
Art.10	h = maximum 5,50 mètres.	h = maximum 7,00 mètres.	Moins de hauteur à l'égout du toit.
Art.11	Détails ajoutés : -abris de jardin / serres -panneaux solaires -les éoliennes -les paraboles -climatiseurs et pompes à chaleur -piscines hors sol -piscines enterrées		Les lucarnes rampantes, les houteaux et les chiens assis sont interdits. Les clôtures en plastique ou en panneaux de béton préfabriqués sont interdites. Les essences exotiques et invasives sont interdites.

➤ **Évolution de la zone UH**

Articles UH	Règles PLU 2018	Règles PLU 2012	Changement
Art.6	Les constructions doivent être édifiées à une distance au minimum à 6,00 mètres.	Les constructions doivent être édifiées à une distance au minimum à 4,00 mètres.	Plus de protection en augmentant les marges de retrait.
Art.7	Limites latérales : (L = h) avec un minimum de 4,00 mètres. Sans vue directe : L = H/2 avec un minimum de 3 mètres.	Limites latérales : (H = L) avec un minimum de 4,00 mètres. Sans vue directe : L = H/2 avec un minimum de 2,5 mètres.	
Art.8	Distance = Hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 7,00 mètres. Si deux bâtiments sans vis-à-vis, la Distance =	Distance = Hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4,00 mètres. Si deux bâtiments sans vue directe en vis-à-vis,	Plus de protection en augmentant les distances entre les bâtiments. Favorisant plus d'espaces libres pour assurer une

	H/2 avec un minimum de 3 mètres.	la Distance = H/2 avec un minimum de 2,5 mètres.	meilleure continuité des espaces verts.
Art.9	L'emprise au sol = maximum 30% de la superficie de l'unité foncière.	L'emprise au sol = maximum 30% de la superficie de l'unité foncière.	
Art.10	h = maximum 5,50 mètres.	h = maximum 7,00 mètres.	
Art.11	Détails ajoutés : -abris de jardin / serres -panneaux solaires -les éoliennes -les paraboles -climatiseurs et pompes a chaleur -piscines hors sol -piscines enterrées		Les lucarnes rampantes, les houteaux et les chiens assis sont interdits. Les clôtures en plastique ou en panneaux de béton préfabriqués sont interdites. Les essences exotiques et invasives sont interdites.

➤ Évolution de la zone UL

Aucun Changement :

La zone UL correspond à des sites d'équipements publics ou d'intérêt général.

Elle comprend 4 secteurs correspondants à quatre types d'équipements :

UL 1 : équipements de toute nature

UL 2 : équipements funéraires

UL 3 : équipement d'assainissement des eaux usées

UL 4 : équipement de sports et loisirs

➤ Évolution de la zone AU-UG

Aucun Changement :

La zone AU-UG correspond à un site d'extension d'habitations individuelles sous forme d'opérations d'ensemble.

➤ **Les zones 2AU et 2AUa (Sans objet) ne sont pas réglementées**

La zone 2AU correspond au secteur des Trembles qui dispose d'une OAP.

~~La zone 2AUa correspond aux deux parcelles de la zone A du PLU de 2012, situées au Nord de la Place du Pont (anciennement ferme du Pont), objet de la modification approuvée le 26 juin 2025. SANS OBJET~~

➤ **Les zones A**

La zone A couvre les territoires à vocation agricole et protège ceux-ci de toute urbanisation incompatible avec sa destination. Elle est destinée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique des sols.

La zone A comprend un secteur Aa, délimité en bordure de l'Oise, dans lequel toute construction est interdite en raison des risques d'inondation et de la qualité des sites et des paysages.

La zone A comprend un secteur Ax qui concerne une partie des terrains situés derrière le Château. Dans Ax il est interdit de construire des bâtiments y compris à usage agricole.

➤ **Les zones N**

La zone N comprend les espaces naturels non bâtis qu'il convient de protéger en raison de leur rôle dans la qualité des sites et des paysages de la commune et de leur intérêt dans l'organisation et la cohérence du développement communal ainsi que de celui de l'agglomération.

La zone N comprend aussi des sites non bâtis, de type parc paysagés existants (parc du château) ou la zone naturelle rue d'Eragny.

Les quelques constructions existantes affectées au logement bénéficient d'une extension limitée de constructibilité.

La zone Na comprend des sites protégés bâtis pour lesquels une extension modérée du bâti existant est autorisée.

La zone Nb permet une constructibilité limitée pour des abris de voitures non fermés.

La zone No concerne l'Oise.

➤ Évolution des emplacements réservés

Les emplacements réservés traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire. Sur le territoire de Neuville-sur-Oise, aucun nouvel emplacement réservé n'est prévu. En revanche, certains emplacements réservés du PLU de 2012 sont supprimés à la suite de la réalisation des projets concernés.

La liste mise à jour des emplacements réservés et des servitudes de localisation est ci-après :

Réf.	Opération	Bénéficiaire	Localisation	Réf. cadastrales	Superficie (m ²)
3	Elargissement de l'Abbé Legrand pour aménagement trottoirs et plantations	Commune	La Glacière – Les Hautes Grouettes	ZB 86, ZB 120, ZB 122, ZB 126	1.400
5	Elargissement de la rue Baillet et création d'un parking	Commune	Les Ruelles – Rue Ballet	AD 73, AD 74, AD 75, AD 76, AD 77	1.840
6	Elargissement de la rue Sébastien de la Grange et création d'un parking	Commune	Les Ruelles – Rue Sébastien Lagrange à 18 mètres	AD 2, AD 7, AD 341, AD 343, AD 390, AD 346, AD 347	2.900
7	Création et aménagement d'une sente piétonne	Commune	Les Côtes – Entre la rue de Cergy et chemin dit des Talmousses	AE 272	2.350
8	Réalisation d'un fossé de drainage (emprise de 5 mètres maximum)	Commune	Les Côtes – au nord du chemin piétonnier	AE 274, AE 276, AE 280, AE 400, AE 401, AE 403, AE 468, AE 471, AE 473, AE 475, AE 479	747
9	Réalisation d'un fossé de drainage (emprise de 5 mètres maximum)	Commune	Les Côtes – Entre la rue Sébastien Lagrange et le chemin piétonnier, en arrière-plan de la rue de Cergy	ZB 8, ZB 11, ZB 15, ZB 16, ZB 17, ZB 18, ZB 21, ZB 92, ZB 93, ZB 150, ZB 154, ZB 154, ZB 162, ZB 152, ZB 160, ZB 161	1.500
11	Réalisation d'un fossé de drainage (emprise de 5 mètres maximum)	Commune	Les Bâtes Nord – Les Long du chemin des Grouettes ou des Côtes	ZB 25, ZB 26, ZB 27, ZB 30, ZB 31, ZB 33, ZB 34, ZB 134, ZB 135	760
12	Réalisation d'un fossé de drainage (emprise de 5 mètres maximum)	Commune	Les Bâtes Nord – Le Long de la rue Savary, entre le chemin rural dit des Bâtes et la rue Baillet	ZB 36, ZB 37, ZB 43, ZB 44, ZB 45, ZB 46, ZB 47, ZB 48, ZB 51, ZB 52, ZB 55	870
13	Réalisation d'un fossé de drainage (emprise de 5 mètres maximum)	Commune	Les Hautes Grouettes Ouest – entre la rue Baillet	ZB 64, ZB 65, ZB 66, ZB 67, AN 169	903

			et la rue des Grouettes, en arrière -plan de la rue Savary		
14	Réalisation d'un fossé de drainage (emprise de 5 mètres maximum)	Commune	Les Hautes Grouettes Ouest – en arrière-plan des rues Savary et du Pavillon	ZB 74, ZB 76, ZB 77, ZB 133, ZB 180, AN 37	575
15	Réalisation d'un fossé de drainage (emprise de 5 mètres maximum)	Commune	Les Bates Sud, de part et d'autre du chemin d'exploitation n°19	ZB 56, ZB 60, ZB 61, ZB 113, ZB 114	400
16	Réalisation d'un fossé de drainage (emprise de 5 mètres maximum)	Commune	Les Hautes Grouettes Rue de l'Abbé Legrand	ZB 85, ZB 127	525
17	Elargissement de la rue du Cimetière à 12 mètres pour aménager des places de stationnement	Commune	Les Hautes Grouettes, sur un linéaire d'environ 140 mètres, parallèles à la rue du Cimetière	ZB 85, ZB 86, ZB 87, ZB 121, ZB 126, ZB 127	1.580
18	Réalisation d'un chemin piétonnier entre le chemin des Vernades et le chemin des Paillots	Commune	Les Paillots	ZC 20, ZC 16, ZC 17	1.050
21	Aménagement de carrefour	Commune	Rue Savary	AN 42, AN 43, AN 263	50
22	Aménagement de carrefour	Commune	Rue Joseph Cornudet	AN 337	100
S1	Création d'une voie nouvelle reliant la rue d'Eragny au boulevard Condorcet	Communauté d'Agglomération	Les Pointes – entre la rue d'Eragny et le boulevard Condorcet	AL 390, 412	7.150
S3	Aménagement d'un espace public finalisant le Mail Gay Lussac	Communauté d'Agglomération	Le chemin du Moulin – du Mail Gay Lussac à la limite communale	AI 637, 184, AK 210, 491	2.780
S4	Création d'une sente piétonne et cyclable accompagnée de jardins filtrants des eaux pluviales	Communauté d'Agglomération	ZAC Neuville-Université	AK 55, 67, 511	1.380
S5	Boisement d'infiltration des eaux pluviales	Communauté d'Agglomération	ZAC Neuville-Université	AK 40, 67, 490	4.680
S6	Plateforme de retournement en bout du chemin de la Princesse	Communauté d'Agglomération	ZAC Neuville-Université	AK 67, 489	460
S8	Création d'une voie nouvelle de desserte interne	Communauté d'Agglomération	ZAC Neuville-Université	AL 412	2.250

	accompagnée de jardins filants des eaux pluviales				
S9	Aménagement d'une place commerçante piétonne au débouché de la passerelle venant de la gare	Communauté d'Agglomération	ZAC Neuville-Université	AK 113, 114, 313, 590, 596, 601, 603, 605, AL 412	2.310
S10	Création d'une passerelle piétonne au-dessous des voies ferrées	Communauté d'Agglomération	ZAC Neuville-Université		430
S12	Requalification de la rue d'Eragny (trottoirs, plantations, piste cyclable), emprise portée à 22 mètres	Communauté d'Agglomération	Rue d'Eragny : séquence allant du Mail Gay Lussac à la RD 203	AI 609, AK 106, 497, 510, 587, 593, 610, 612, AL 412	4100 Linéaire : 110m

Les emplacements réservés suivants sont supprimés : 1 ; 2 ; 4 ; 10 ; 19 ; 20 ; 23 ; S2 ; S7 ; S11 ; S13 ; S14 ; S15.

Résumé non technique de l'évaluation environnementale

Comme son nom l'indique ce résumé ne doit pas être trop « technique » et il doit être suffisamment concis, afin de permettre une compréhension rapide du dossier par le plus grand nombre.

Les changements du PLU sont issus des objectifs fixés dans le PADD.

Les objectifs du PADD sont traduites dans les autres pièces du PLU comme suit :

Objectif 1 : Poursuivre son développement à partir de son cœur de village.

~~Les deux parcelles de la zone A en 2AUa, situées sur la place du Pont, sont transformées en zone à urbaniser pour un programme à dominance d'activités afin de renforcer l'attractivité du cœur de village. SANS OBJET~~

Objectif 2 : Préserver et conserver son environnement naturel.

La superficie des EBC (Espaces Boisés Classés) est augmentée de 5,3 % de la superficie totale de la commune : 226.790 m² de nouveaux EBC sont inscrits dans le PLU.

L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » préconise des orientations et des mesures spécifiques pour aboutir à ces objectifs.

Objectif 3 : Conserver l'activité maraîchère.

Les zones agricoles (A) sont préservées. ~~Seulement : deux parcelles de la zone A, de 4537 m², sont mises en zone 2AUa afin de répondre à l'objectif 1 du PADD et (SANS OBJET).~~ Trois parcelles de 1063 m² de la zone A sont mises en zone UG car elles sont déjà urbanisées. En revanche, 11.700m² sont transformées de zone N en zone Ax préconisant l'interdiction de construire des bâtiments y compris à usage agricole.

Objectif 4 : Enrichir l'offre de logement.

L'OAP du Secteur des Trembles prévoit, dans l'avenir, la possibilité de construction d'environ 60 logements dont une partie en collectif.

L'OAP de la zone AU-UG prévoit la construction d'environ 10 logements individuels.

Objectif 5 : Renforcer et développer les équipements et les services.

Les différentes règles des zones du PLU permettent la possibilité de développer les équipements et les services.

Objectif 6 : Maintenir et développer un urbanisme de qualité.

L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » préconise des mesures pour renforcer la qualité de vie et des paysages. Les différentes règles des zones du PLU permettent le renforcement de la qualité du cadre bâti.

Objectif 7 : Connecter les deux parties de Neuville : pôle universitaire et cœur du village.

L'OAP du secteur des Trembles offre des solutions pour relier les deux pôles de la commune. L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » préconise des mesures pour renforcer les liaisons grâce au développement des déplacements doux.

Objectif 8 : Poursuivre le développement des équipements à l'échelle de la région d'Ile de France et de la communauté d'agglomération au service des Cergypontains.

Les nouvelles règles de la ZAC 1 « Neuville-Université » ainsi que les diverses règles des zones du PLU permettent le développement des équipements à l'échelle intercommunale et régionale.

Objectif 9 : Maintenir et renforcer l'attractivité économique à l'échelle intercommunale.

L'OAP de la ZAC 2 « Neuville-Connect » est dédiée au renforcement économique à l'échelle intercommunale.

Par conséquent, l'évolution du PLU aura des impacts sur l'environnement. Les paragraphes suivants résument ces impacts.

Impacts potentiels sur le milieu physique

➤ Topographie

Le PLU révisé aura un impact faible sur la topographie.

Mesures pour éviter, réduire ou compenser

Certaines dispositions du PLU visent clairement à permettre la bonne intégration des projets dans le respect de la topographie existante.

Les écrans boisés qui se développent à différents niveaux des coteaux parallèlement à l'Oise ont permis d'intégrer les projets de construction dans la trame boisée communale participant à l'image de ville verte de la commune et minimisant l'impact des constructions réalisées sur la

rive de la vallée de l'Oise. L'ensemble de ces écrans boisés est maintenu dans le projet de révision en zone inconstructible « N ».

Au niveau du règlement, plusieurs dispositions permettent d'assurer la bonne intégration et le respect de la topographie sur l'ensemble des zones du PLU et notamment sur les zones urbanisables des « ZAC Neuville – Université » et « ZAC « Neuville – Connect » qui pourraient être les plus impactantes. Sur celles-ci, on peut citer, par exemple, les dispositions de la ZAC 2 « Neuville-Connect » :

- L'article UCL 10 - La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 14 mètres, calculés depuis le sol fini de la construction (niveau du sol après travaux) jusqu'à l'égout du toit ou en cas de toiture terrasse à l'acrotère. Les règles entre les deux sous-secteurs UCLa et UCLb sont : 13m pour UCLa alors que UCLb est limitée à 10m.

- L'article UCL 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

➤ **Géologie**

Le PLU révisé aura un impact faible sur la géologie.

Mesures pour éviter, réduire ou compenser

L'ensemble des périmètres de carrières abandonnées est maintenu en zone naturelle du PLU. Cependant, elles chevauchent parfois partiellement les zones UGa et UH.

Aucun projet d'ouverture et d'exploitation de carrière n'est prévu sur le territoire communal, ce type d'exploitations étant en outre interdit dans toutes les zones urbaines, naturelles et agricoles.

Les projets de construction situés dans les secteurs d'aléas devront prendre en compte le risque de retrait-gonflement des argiles ou de mouvement de terrain liés aux alluvions en réalisant les études qui permettront de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Impacts potentiels sur la ressource en eau

Le PLU révisé aura un impact sur les eaux.

Mesures pour éviter, réduire ou compenser

Concernant l'hydrologie et zones humides :

L'article 4 du règlement du PLU prévoit des dispositions de protection contre les risques d'inondation liés aux débordements de l'Oise (prise en compte du PPRI) et au ruissellement des eaux pluviales (favorisation de l'infiltration et d'une restitution à débit régulé au milieu naturel). Cela permet également de protéger les zones potentiellement humides en favorisant le maintien des conditions de leur alimentation en eau.

L'article 13 du règlement, en fixant un pourcentage minimal d'espaces de pleine terre sur chaque terrain, favorise également l'infiltration.

- Dans le cadre de l'aménagement des nouvelles zones à urbaniser, des moyens seront mis en œuvre pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales ou pour les recueillir sans augmenter de façon importante leur débit et sans nuire à leur qualité.

Concernant l'eau potable :

L'article 4 du règlement de chaque zone du PLU prévoit que « Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. »

Concernant l'assainissement :

L'article 4 du règlement prévoit que « Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public. » Pour les eaux usées non domestiques, un prétraitement est obligatoire avant rejet dans le réseau public. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'eaux usées public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place. Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'article 4 règlemente également la gestion des eaux pluviales et favorise une gestion à la parcelle avant tout rejet vers les réseaux collectifs, dans le but de ne pas surcharger ces derniers.

Impacts potentiels sur les voies de communication, l'accessibilité et les déplacements

Le PLU révisé aura un impact sur les déplacements.

L'augmentation de la population prévue dans le PLU aura un effet sur le développement des modes de déplacements. Par ailleurs, l'aménagement de la ZAC 2 « Neuville-Connect » pour la création de la zone d'activités et la dynamisation des commerces du cœur de village induiront des besoins de déplacements, de stationnements automobiles et vélos et de livraisons.

Mesures pour éviter, réduire ou compenser

Si la compétence déplacement ne relève pas directement de la commune mais de la Communauté d'Agglomération, Neuville-sur-Oise s'inscrit dans une volonté réelle d'asseoir son

développement urbain en privilégiant le développement des modes actifs et des transports en commun, privilégiant ainsi la diminution de l'utilisation de l'automobile.

L'article 12 du règlement respecte les normes de stationnement recommandées par le PDUIF.

En matière de liaisons douces, le PLU prévoit la possibilité de relier les deux parties de la commune (Pôle Université et Cœur du village) par des réseaux de circulation douce : vélos, voies piétonnes, ...

Ces orientations sont inscrites dans l'OAP TVB (Trame Verte et Bleue). En effet, les liaisons douces sont des chemins et des voies destinées aux piétons et aux cyclistes. La commune est déjà pourvue en pistes cyclables et en cheminements piétons.

Les liaisons douces existantes sont principalement situées :

- autour de l'Ile de loisirs de Cergy-Neuville,
- entre le cœur du village et Cergy,
- entre le cœur du village et le secteur des Trembles,
- le long des berges de l'Oise.

Ces liaisons participent à la trame verte de la commune puisqu'il s'agit généralement de cheminements non bétonnés et arborés.

La CACP a déjà projeté de nouvelles pistes cyclables sur la commune de Neuville-sur-Oise. Néanmoins, l'OAP TVB propose la création d'une nouvelle liaison douce permettant de relier la rue d'Eragny à la base de loisirs en traversant le bois des côtes de Neuville.

L'OAP trame verte et bleue propose donc :

- de prolonger le développement de ces liaisons douces notamment entre les espaces naturels et les principaux pôles de la commune ;
- de compléter le maillage des cheminements piétons.

Par ailleurs, le PLU prend en compte les orientations du PLD.

Globalement, le projet de PLU présente une incidence modérée sur les voies de communication et les déplacements. Si la commune ne peut complètement maîtriser ou agir individuellement les flux extérieurs (circulation transit cherchant à traverser l'Oise, réalisation d'infrastructure de transport en commun...), elle entend toutefois continuer à travers ses aménagements de développer des liaisons douces, de favoriser l'usage des transports en commun.

Impacts potentiels sur le climat, la qualité de l'air et les énergies

Les impacts des projets de constructions envisagés par de PLU ne sont pas neutres sur le climat, la qualité de l'air et les énergies.

L'augmentation, bien que limitée, des besoins en déplacements motorisés induits par l'accroissement même modérée de la population, constitue un facteur de nuisances et de pollutions entraînant des incidences négatives sur la qualité de l'air et des émissions de gaz à effet de serre.

De la même manière, la création de nouveaux logements, l'implantation de nouvelles activités entrainera automatiquement un besoin supplémentaire global en consommation énergétique.

Mesures pour éviter, réduire ou compenser

Les dispositions du PLU révisé s'attachent à réduire au minimum les impacts des projets d'aménagement sur leurs conséquences envisageables sur le climat la qualité de l'air et la consommation énergétique.

La commune s'engage dans le développement des circulations douces et l'usage des transports en commun afin de limiter l'utilisation de la voiture et les pollutions associées.

Par ailleurs, le projet de PLU révisé met au premier plan de ses actions la préservation des espaces agricoles et naturels et augmente très sensiblement les surfaces des espaces boisés classés. La protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés, qui participent à l'amélioration de la qualité de l'air.

L'article 13 du règlement, précise au sein des espaces urbains, de réserver une partie des emprises foncières aux espaces verts de pleine terre qui devront également être plantés d'arbres.

L'OAP Trame Verte et Bleue propose le renforcement des continuités écologiques et la préservation des cœurs d'îlot réduisant les effets induits par les îlots de chaleurs et luttant contre le réchauffement climatique. En effet, les cœurs d'îlots favorisent un microclimat à l'échelle du quartier. Ils participent au rafraîchissement et à la baisse des températures durant la période estivale.

L'usage des énergies renouvelables est également promu au sein du règlement du PLU en autorisant tout type de production ou d'isolation susceptible d'avoir des effets bénéfiques pour la consommation énergétique tout en encadrant leur insertion architecturale précisée dans l'article 11.

Impacts potentiels sur les déchets

Le PLU prévoit une augmentation de la population et un développement des activités. Cette évolution engendre la prise de dispositions liées notamment aux règlements de collecte dont les objectifs sont exposés ci-après.

Mesures pour éviter, réduire ou compenser

La Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, responsable de la collecte des déchets ménagers et assimilés et des tâches liées au tri, traitement, élimination et valorisation sur la commune de Neuville-sur-Oise, est en capacité de gérer les déchets supplémentaires dus à l'accueil de nouveaux habitants et aux nouvelles activités.

Sur la commune, une collecte sélective est mise en œuvre depuis de nombreuses années et un nouveau règlement de collecte s'impose depuis 2017 à l'ensemble de projet de constructions. Ce nouveau règlement est associé aux dispositions du règlement du PLU sur le stockage (article 4) ou sur l'accès des véhicules de collecte (article 3).

Il s'agit de répondre aux objectifs suivants, directement repris par le PLU :

- garantir la faisabilité de la collecte ;
- permettre la réduction à la source des déchets produits quand cela est possible, notamment par la gestion sur site (compostage, etc.) ;
- faciliter le tri des déchets par les habitants en prévoyant les locaux et dispositifs adéquats.

Les zones rendues constructibles étant déjà situées dans la continuité des itinéraires actuels de collecte des ordures ménagères, les nouvelles constructions s'intégreront correctement dans les circuits existants sans apporter de contraintes autre qu'une extension de ces circuits.

Les exigences de tris sélectif sont maintenues et renforcées. Le nouveau règlement de collecte des déchets associé aux dispositions du règlement du PLU sur le stockage (Article 4) ou sur l'accès des véhicules de collecte (article 3) permettent une très bonne prise en compte des impacts des projets sur les déchets.

Ce règlement de collecte et ses annexes directement destinées aux constructeurs présente les dispositifs de collecte pouvant être mis en place et les préconisations techniques relatives :

- Aux voies et à leur accessibilité aux véhicules de collecte.
- Aux lieux de stockage des déchets pour les immeubles collectifs et les producteurs de déchets assimilés.
- A l'installation de bornes enterrées ou semi-enterrées, points d'apport volontaires, points de regroupement, points de présentation communs.

Impacts potentiels sur le milieu naturel

Les premiers impacts seront une suppression des formations végétales et agricoles donc, par voie de conséquence, la disparition des espèces végétales et animales présentes. L'aménagement final du site aura également des impacts sur certaines espèces animales qui n'y trouveront plus leur biotope initial.

En outre, l'activité sur le site des engins et des machines pendant les différents aménagements prévus éloignera la faune qui trouvera refuge dans les zones périphériques.

Mesures pour éviter, réduire ou compenser

Le territoire communal de Neuville-sur-Oise ne se trouve dans aucune zone naturelle remarquable au niveau régional (ZNIEFF) ou européen (ZICO, ZPS, SIC). Les impacts du PLU sur la faune et la flore seront donc faibles. Néanmoins des dispositions seront prises pour préserver et développer la qualité environnementale sur site.

L'OAP TVB (trame verte et bleue) prend en compte la vulnérabilité des berges de l'Oise et propose des orientations pour les protéger. Ces orientations sont conformes à celles indiquées dans le SCOT de Cergy-Pontoise. L'OAP TVB prévoit :

- de (re)naturaliser les berges de l'Oise en créant ou maintenant une bande végétale de 5 mètres ;
- de sécuriser les cheminements piétons ;
- préserver et mettre en valeur l'Oise.

De plus, l'OAP trame verte et bleue souhaite protéger ces différents espaces. En adéquation avec les orientations du SCOT de Cergy-Pontoise et le PADD de la commune, l'OAP prévoit :

- de rendre inconstructible les espaces boisés et forestiers ;
- d'assurer une gestion de qualité des espaces agricoles et forestiers ;
- de protéger les espèces faunistiques d'intérêt patrimonial.

Par ailleurs, L'OAP TVB préconise l'optimisation des cœurs d'îlots et leur aménagement pour qu'ils puissent mener leur rôle d'espace relais de la Trame Verte. Aussi, la mise en réseau de ces sites est nécessaire pour faciliter la circulation des espèces.

Dans l'OAP Secteur des Trembles une trame verte est prévue afin de préserver les espaces boisés et de créer des continuités écologiques.

La ZAC Neuville 2 prévoit des mesures de réduction des impacts : Les principales mesures compensatoires pour les milieux naturels, la flore et la faune sont une diversification des structures végétales mises en place dans les espaces verts ainsi que dans les traitements paysagers des lots (haies, buissons, pelouses, prairies). Par exemple, des espaces herbacés seront entretenus comme des prairies de fauche avec un à trois fauchages par an (gestion différenciée).

Les infrastructures de la ZAC sont situées en dehors de toute emprise de réseau hydrographique ou de plan d'eau. Il n'y aura pas d'incidences des aménagements pour la gestion des eaux pluviales de la ZAC de Neuville 2 sur les milieux naturels humides car la présence de ce biotope n'est pas avérée sur l'emprise des terrassements.

L'impact de la création des bassins secs peut être considéré comme positif puisque les travaux prévoient non pas une destruction de ces milieux mais la création de zones humides et de mares (temporaires ou permanentes) par introduction localement de lits de limon-argileux

imperméables sur l'emplacement des futurs bassins secs. Il s'agira là d'une nette amélioration quantitative et qualitative des habitats. Ces mesures de création de zones humides seront décrites dans les mesures d'accompagnement du projet.

Les aménagements et infrastructures prévus pour la viabilisation de la ZAC n'engendreront pas d'obstacles aux déplacements des animaux inféodés aux milieux aquatiques car ceux-ci ne fréquentent pas le site actuellement.

Le projet prendra cependant en compte la notion de corridor écologique pour les autres espèces. Le projet de la ZAC prévoit donc la création de nouveaux habitats et de nouveaux cortèges floristiques en relation avec les bassins et aires de rétention comportant localement des zones humides et mares (temporaires ou non), des talus secs et avec des aménagements paysagers connexes.

Grâce à la création de prairies extensives au niveau des bandes d'espaces verts voisines des bassins secs et ensemencées d'espèces autochtones, de nouveaux habitats seront créés, et de nouveaux cortèges se développeront. Ces aires seront favorables à des habitats tels que les prairies mésophiles de fauche avec leurs cortèges floristiques.

- pour ce qui est de l'avifaune, ces prairies seront des lieux d'alimentation pour de nombreux scolopacidés (Bécassine sp.),
- pour ce qui est de l'entomofaune, les formations prairiales sont des sites indispensables à de nombreux lépidoptères ou fréquemment fréquentés par certaines espèces d'orthoptères,
- Pour ce qui est des chiroptères, les formations prairiales sont des sites de chasse privilégiés pour certaines espèces.

Même si l'aménagement de ces terrains n'induit pas de destruction d'habitat des espèces présentes, le projet en lui-même prévoit ces mesures spécifiques de protection dans le cadre de l'augmentation de la biodiversité du site.

- Planter des espèces locales, et adaptées au site, pour garantir une meilleure reprise et un développement optimal du végétal, ce qui constituera également un gain économique à long terme, pour améliorer la biodiversité,
- En offrant à cette faune, sédentaire et migratrice, de bonnes conditions de vie. Cette faune participe activement au cycle de vie des plantes : pollinisation, activité biologique du sol, ...
- Créer d'aménagements et l'installation de groupements végétaux qui constituent potentiellement des milieux propices à la biodiversité
- Lutter contre les espèces invasives pour éviter l'érosion de la biodiversité, en adoptant des techniques de lutte appropriées (arrachage sélectif, plantations compétitives, ...)
- Limiter l'emploi des pesticides pour lutter contre la contamination des eaux : en utilisant des moyens alternatifs et écologiques mais

efficaces dans le cas d'attaques d'insectes, de maladies ou d'une nécessité de désherbage

- Limiter la minéralisation des espaces pour diminuer les ruissellements et les risques d'inondation
- En augmentant la couverture végétale sur le territoire favoriser les solutions d'infiltration ou de stockage des eaux pluviales, pour participer au développement de la biodiversité, pour réduire le coût de traitement des eaux conduites aux stations d'épuration, et pour alimenter directement les nappes phréatiques

L'emploi de fertilisants sera limité au strict nécessaire, les apports seront réalisés de manière fractionnée et en dehors des périodes de pluie ou de sécheresse. Le désherbage mécanique ou thermique sera privilégié. Les espaces verts seront ainsi menés suivant le principe d'une gestion différenciée.

Pour l'entretien des espaces verts aucun produit phyto sanitaire ne sera utilisé conformément à la démarche mise en place par la CACP.

- Mettre en œuvre la gestion différenciée des espaces verts : La gestion différenciée consiste à ne pas appliquer à tous les espaces verts en fonction des usages et d'objectifs environnementaux, la même intensité ni la même nature de soins. Sa mise en œuvre peut s'appuyer sur le « Guide de gestion différenciée à l'usage des collectivités », téléchargeable sur le site de Natureparif.
- Mettre en œuvre des plans de désherbage : Ils permettent de préciser de façon technique et cartographique les opérations de désherbage en intégrant toutes les précautions nécessaires vis-à-vis des risques de pollution des cours d'eau, des nappes et des milieux sensibles.
- Mettre en œuvre des plans de réduction des pesticides et tendre vers le « zéro phyto » : Les plans mis en œuvre par le gestionnaire doivent au minimum s'inscrire dans la démarche nationale Ecophyto 2018 de réduction des pesticides. Le plan Ecophyto 2018 est en France l'une des mesures proposées par le Grenelle Environnement fin 2007 et reprise par le PNSE 2 (second Plan national santé environnement) en 2009. Il vise à réduire et sécuriser l'utilisation des produits phytosanitaires. Son objectif principal est d'ici 10 ans (à dater de 2008) de réduire de 50 % l'usage des pesticides.
- Mettre en œuvre des plans de gestion pluriannuels des espaces verts : Ces documents sont motivés par des objectifs d'amélioration de la biodiversité et de développement durable. Ils consistent en des guides pratiques et permettent au gestionnaire de conduire l'évolution de l'espace vert considéré vers un état futur souhaité.
- Mettre en œuvre des plans de gestion pluriannuels du patrimoine arboré : Les plans de gestion pluriannuels du patrimoine arboré sont des documents de planification

opérationnelle, mais également financière. Ils s'appuient sur des diagnostics prenant en compte toutes les facettes de la place de l'arbre dans le territoire : paysage, biodiversité, gestion. Ils permettent d'orienter les décideurs vers les solutions les plus adaptées (principe du bon arbre au bon endroit).

Du point de vue opérationnel, ils planifient les interventions de taille et de soins aux arbres, mais aussi les opérations de renouvellements des alignements, en intégrant la diversification des espèces.

Du point de vue financier, ils consistent en une prévision pluriannuelle des dépenses. Sachant que l'entretien du patrimoine arboré est un poste important des budgets des espaces verts, ces plans de gestion tendent à équilibrer les charges financières sur plusieurs années.

- Mettre en œuvre un plan de formation à la biodiversité et aux pratiques de gestion différenciée

Les évolutions dans les pratiques du personnel sont importantes. Le personnel doit donc nécessairement acquérir de nouvelles compétences pour réussir ce changement.

- Favoriser le management des équipes par la pratique de la gestion créative

Il s'agit de permettre au jardinier de proposer des solutions d'amélioration continue, résultat de son savoir-faire, et de son observation quotidienne concernant la gestion des espaces dont il a la charge. Les solutions s'inscriront dans un enjeu de développement durable et de biodiversité.

- Intégrer dans le management du personnel la pratique de l'épidémiosurveillance, qui consiste en la surveillance régulière des ravageurs et des maladies des végétaux en vue d'une meilleure gestion (optimisation des mesures préventives et des éventuels traitements).

- Certains agents pourraient être formés à l'utilisation d'outils d'évaluation de la biodiversité.

Impacts potentiels sur le milieu agricole

Le PLU révisé n'ouvre pas de terres agricoles à l'urbanisation hormis ~~d'une zone A de 4 537 m² située sur la Place du Pont qui est devenu zone 2AUa.~~ trois parcelles d'une superficie totale de 1 063 m² de la zone A, situées sur d'Eragny, sont transformées en UG puisque ces parcelles sont déjà urbanisées.

En revanche, une partie d'une parcelle située arrière du Château, de 11.700m² de la zone N sont transformées en Ax afin de protéger le paysage et interdire les constructions. La zone Ax préconise l'interdiction de construire des bâtiments y compris à usage agricole.

Les autres zones AU du PLU ont été créées lors de la précédente révision du PLU.

De ce fait, l'impact du PLU sur la réduction des terres agricoles sera très faible.

Mesures pour éviter, réduire ou compenser

L'OAP TVB (Trame Verte et Bleue) prévoit la protection des zones agricoles considérant que les terres agricoles ont un rôle d'espace tampon. L'objectif est de constituer des espaces de liaison et d'échange privilégiés pour la flore et de la faune, en évitant la fermeture complète des lisières. Ces espaces constituent également des corridors privilégiés pour des espèces non forestières associées aux prairies, aux friches et aux diverses formations végétales particulières des lisières. Elles permettent donc de jouer un rôle d'espaces « relais » ou de « tampons » avec les espaces boisés et forestiers.

Par ailleurs, le PLU intègre la mise en place d'un Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF). Le PRIF est un outil d'intérêt majeur correspondant à un engagement partenarial explicite entre la commune, l'AEV (Agence des Espaces Verts d'Ile-de-France) et le Conseil Régional afin de pérenniser la vocation forestière, naturelle ou agricole d'un site en particulier.

Neuville-sur-Oise est actuellement en cours d'inscription de certaines parcelles au sein d'un PRIF. Il s'agit de l'expression d'une politique concertée, permettant à la Région de mettre en œuvre une démarche et des actions de préservation et de mise en valeur des espaces naturels.

Les missions de chaque partie sont les suivantes :

- La commune s'attache à préempter les parcelles situées au sein du PRIF pour faire évoluer son PLU, en cohérence avec la destination forestière, agricole ou naturelle du PRIF. Elle veille aussi à l'application des réglementations.
- L'AEV s'engage à préserver la biodiversité, les qualités écologiques, environnementales et paysagères du site concerné par le PRIF, à aménager les sites qui s'y prêtent et à maintenir les terres agricoles en cultures.
- Le Conseil Régional veille à intégrer les PRIF dans le cadre du système régional des espaces ouverts corrélés à la ville dense.

Le PRIF permet à la commune de protéger efficacement ses espaces en renforçant les protections réglementaires en matière d'espaces verts.

Impacts potentiels sur les paysages et les espaces publics

Le PLU révisé aura un impact faible sur les paysages.

Le paysage neuvillois se distingue par sa topographie. En effet, située au cœur du méandre de la boucle de l'Oise, la commune est implantée au cœur de la vallée de l'Oise, en contrebas du plateau du Vexin. Cela permet de dégager des points de vue remarquables sur les coteaux et contreforts de l'Hautil (Vauréal, Jouy-le-Moutier, ...).

Mesures pour éviter, réduire ou compenser

L'OAP TVB (Trame Verte et Bleue) prévoit la protection des paysages en prenant en compte Les belvédères et les points de vue : nombreuses vues sur les plaines avoisinantes et notamment sur la plaine maraîchère de Cergy. Depuis Neuville-sur-Oise on voit surtout les coteaux de l'Hautil et de Cergy. Ces derniers permettent d'offrir de jolis panoramas sur Neuville-sur-Oise.

La ville nouvelle de Cergy-Pontoise, des années 70 en a d'ailleurs fait un élément important de son développement en créant l'Axe majeur qui est composé de 12 stations dont la 11^{ème} se situe sur le territoire de Neuville-sur-Oise.

L'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) s'attarde sur la dimension paysagère de Neuville-sur-Oise. Ainsi, des préconisations sont mises en place afin de mettre en valeur le paysage neuvillois.

Les articles 10 et 11 du règlement précise des règles pour maîtriser les gabarits, les volumes, les hauteurs et les aspects extérieurs des bâtiments dans l'objectif notamment de sauvegarder les vues et les paysages.

Impacts potentiels sur le patrimoine urbain et architectural

Le PLU révisé n'aura pas d'impact négatif sur le patrimoine.

Mesures pour éviter, réduire ou compenser

Le PLU prévoit la protection du patrimoine.

Impacts potentiels sur les risques, les nuisances, les pollutions et sur la santé

Le PLU révisé aura un impact faible sur les risques et nuisances.

Mesures pour éviter, réduire ou compenser

Le PADD prend en compte les risques et nuisances à la population riveraine existants sur la commune.

Les mesures d'isolation acoustique des bâtiments d'habitations devront respecter, dans les zones soumises au bruit, les prescriptions de l'arrêté du 30 mai 1996 au niveau des différentes infrastructures de transports terrestres générateurs de bruit.

L'article 3 du règlement du PLU indique que les voies et accès doivent être réalisées dans les conditions de sécurité appropriées. Le PLU prévoit de nouvelles zones d'urbanisation ainsi qu'une urbanisation au sein du tissu urbain desservi par la voirie. Au sein l'OAP des secteurs des Trembles et de la ZAC1 Neuville-Université (à destination d'habitat), de nouvelles voiries devront être réalisées, dans les conditions de sécurité appropriées.

Le risque industriel n'est pas aggravé par le projet car aucune zone à urbaniser ou OAP destinée à l'industrie n'est ouverte.

Concernant le risque lié aux canalisations de transport de gaz, le PLU révisé ne crée pas d'accroissement du risque pour les constructions existantes, les conditions de sécurité édictées par GRTGaz devront être respectées.

Le risque électromagnétique n'est pas aggravé car aucune zone à urbaniser n'est prévue sous l'emprise des lignes électriques.

Concernant les sols potentiellement pollués (BASIAS), un diagnostic de pollution des sols et le cas échéant une dépollution seront effectués préalablement aux projets de construction concernés.

Selon le principe de prévention, le règlement du PLU attire l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme sur la présence de risques naturels, indiquée dans l'article 9 des dispositions générales et dans les articles appropriés des zones concernées.

Concernant le risque d'inondation, les projets doivent respecter les dispositions du PPRI ; les modes de gestion des eaux pluviales sont également inscrits au règlement : une gestion à la parcelle avec systèmes de stockage et infiltration est à privilégier afin de ne pas aggraver le risque de ruissellement ; la gestion est adaptée dans les secteurs à fortes contraintes hydrauliques, en zone inondable et en zone à risque de mouvement de terrain.

Par ailleurs, les projets urbains devront prendre en compte les risques de mouvement de terrain (lié au gypse et aux anciennes carrières ainsi qu'au retrait-gonflement des argiles) notamment en privilégiant la réalisation d'études qui permettront de déterminer les mesures constructives à prendre en compte.

Mesures générales envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables

Le PLU dans ses orientations prend bien en considération les milieux naturels et le fonctionnement écologique qu'il préserve dans des espaces naturels ou qu'il intègre dans les secteurs d'aménagement. L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » détaille ces orientations.

Concernant les zones agricoles (A)

Le PLU maintient des zones agricoles. Cependant, afin de pouvoir réaliser les objectifs du PADD qui tend à renforcer l'attractivité du Cœur de village, ~~le PLU prévoyait une nouvelle zone 2AUa, non réglementée, créée à la suite du changement de deux parcelles anciennement agricoles (zone A) d'une surface de 4 537 m², situées sur la place du Pont, et transformées en zone à urbaniser pour un programme à dominance d'activités.~~ SANS OBJET

Par ailleurs, trois parcelles d'une superficie totale de 1 063 m² de la zone A, situées rue d'Eragny, sont transformées en UG puisque ces parcelles sont déjà urbanisées.

Au total le PLU transforme 5 600 m² de la zone A. En revanche, le PLU transforme une partie d'une parcelle située arrière du Château, de 11.700m² de la zone N en Ax afin de protéger le paysage et interdire les constructions. La zone Ax préconise l'interdiction de construire des bâtiments y compris à usage agricole.

Par conséquent, **le PLU gagne 6 100 m² de zones agricoles.**

Concernant les zones naturelles (N)

Huit parcelles d'une superficie totale de 14.650 m² de la zone N, situées rue de Conflans, sont transformées en UH puisque ces parcelles sont déjà urbanisées.

Deux parcelles d'une superficie totale de 1220m² de la zone N et Na, situées rue carrière à Pépin, sont transformées en UH puisque ces parcelles sont déjà urbanisées.

En y ajoutant la surface de 11.700 m² de la zone N transformée en Ax, le total des zones N transformée en autre est d'une surface de 27.570 m²

En revanche, le PLU a augmenté très significativement la surface des EBC (Espaces Boisés Classés) afin de préserver les zones naturelles, renforcer la biodiversité et lutter contre l'étalement urbain. En effet, 226.790 m² de nouveaux EBC sont inscrits dans le PLU, soit 5,3% de la superficie totale de la commune.

La surface EBC initial a été de 334.594 m², soit 7.9% de la commune.

La surface totale des EBC s'élève alors à 561.384 m², soit 13,2% de la superficie de la commune.

Par conséquent, **le PLU augmente les EBC de 67,5 % couvrant ainsi 13,2% de la superficie de la commune.**

Concernant les trois secteurs stratégiques pour le futur développement urbain de Neuville-sur-Oise qui sont :

- Le secteur des Trembles (traité dans l'OAP cf. Chapitre 1.3.2)
- La ZAC 1 Neuville – Université
- La ZAC 2 Neuville – Connect (traitée dans l'OAP cf. chapitre 1.3.3)

Le secteur des Trembles

L'OAP du secteur des Trembles prévoit une imposante trame verte, d'une largeur moyenne de 70 m² qui s'étale sur une longueur d'environ 350 m. La surface totale de cette trame, considérée également « couloir écologique » dans le SCOT de la CACP, est **d'environ 24.500 m², soit environ 30% du site** du secteur des Trembles qui accueillera à terme environ 60 logements.

Le secteur de la ZAC 2 « Neuville-Connect »

L'OAP du secteur de la ZAC Neuville-Connect prévoit un système de haies placées en limite séparatives des terrains, destiné à structurer le site à l'image d'un grand bocage.

Il est aussi préconisé **l'aménagement d'un espace central ouvert et paysager** autour duquel seront implantées des activités ou des constructions de type hôtel industriel. **Les gabarits et volumes des bâtiments sont définis dans le règlement du PLU en cohérence avec son environnement.**

Par ailleurs, La ZAC 1 « Neuville-Université » et la ZAC 2 « Neuville-Connect » ont fait l'objet des études d'impacts sur l'environnement prévoyant des mesures compensatoires.



DATE DE LA CONVOCATION :
Le 5 décembre 2018

DATE D’AFFICHAGE :
Le 6 décembre 2018

NOMBRE DE CONSEILLERS :

En exercice : 19
Présents : 17
Représentés : 18
Votants : 18

Numéro
2018/06/DÉCEMBRE/OJ02



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L’an deux mil dix-huit, le 12 décembre, le Conseil Municipal, convoqué, s’est réuni à vingt heures et trente minutes, en session ordinaire, à la Mairie en séance publique, sous la présidence de son Maire Monsieur LE CAM Gilles.

Conformément à l’article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Mme BERIDOT Cordélia est nommée secrétaire de séance, et ceci à l’unanimité des membres présents.

Membres présents :

M. LE CAM Gilles, M. GUENOT Robert, M. DALLEMAGNE Gérard, Mme MERCERON Francine, M. DEMARIGNY Fabrice, Mme BERIDOT Cordélia, Mme BRIE Nelly, Mme GONSARD Chantal, Mme CADOUX Monique, Mme ABOULIN Christine, M. AGBEKODO Frédo, M. MAKOWSKI Bruno, M. DRUART Sébastien, Mme DROT Sylvaine, Mme FOUQUE-DUVAL Michelle, M. PAIN Frédéric, M. GEOFFRE Pascal.

Membres excusés et représentés par pouvoir :

Mme GALLINE-CASTEL Anne-Laure à M. DEMARIGNY Fabrice.

Membres absents non représentés :

M. LENEVEU Yann.

FORMANT LA MAJORITÉ EN EXERCICE

OBJET : CRÉATION D’UN PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DANS LE CADRE DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D’URBANISME

VU le Code Général des Collectivités Territoriales relatif à la compétence générale du Conseil Municipal pour régler, par ses délibérations, les affaires de la Commune,

VU le Code du Patrimoine et notamment les articles R.621-92 à R.621-95 et suivants, relatifs à la procédure de création du Périmètre Délimité des Abords (PDA),

VU la notice explicative motivant la création de ce PDA et son plan annexé,

VU l’obligation d’intégrer ce PDA dans les documents de l’arrêt du PLU de la Commune,

CONSIDERANT la nécessité de protéger les abords immédiats du Pavillon d’Amour, monument historique inscrit par arrêté du 16 octobre 1952, et datant de la fin du XVII^{ème} siècle.

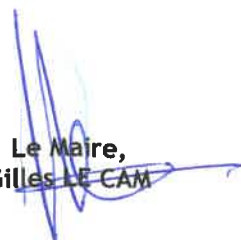
Après en avoir délibéré à l’unanimité des votants le Conseil Municipal :

EMET un avis favorable sur la création d’un Périmètre Délimité des Abords (PDA),

APPROUVE la création du Périmètre Délimité des Abords selon la notice et le plan annexé,

DECIDE de l’intégrer dans le dossier d’arrêt du PLU de la Commune,

Pour extrait, certifié conforme au registre.
Neuville-sur-Oise, le 12 décembre 2018.


Le Maire,
Gilles LE CAM



DATE DE LA CONVOCATION :
Le 5 décembre 2018

DATE D’AFFICHAGE :
Le 6 décembre 2018

NOMBRE DE CONSEILLERS :

En exercice : 19
Présents : 18
Représentés : 19
Votants : 19



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L’an deux mil dix-huit, le 12 décembre, le Conseil Municipal, convoqué, s’est réuni à vingt heures et trente minutes, en session ordinaire, à la Mairie en séance publique, sous la présidence de son Maire Monsieur LE CAM Gilles.

Conformément à l’article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Mme BERIDOT Cordélia est nommée secrétaire de séance, et ceci à l’unanimité des membres présents.

Membres présents :

M. LE CAM Gilles, M. GUENOT Robert, M. DALLEMAGNE Gérard, Mme MERCERON Francine, M. DEMARIGNY Fabrice, Mme BERIDOT Cordélia, Mme BRIE Nelly, Mme GONSARD Chantal, Mme CADOUX Monique, Mme ABOULIN Christine, M. AGBEKODO Frédo, M. LENEVEU Yann, M. MAKOWSKI Bruno, M. DRUART Sébastien, Mme DROT Sylvaine, Mme FOUQUE-DUVAL Michelle, M. PAIN Frédéric, M GEOFFRE Pascal.

Membres excusés et représentés par pouvoir :

Mme GALLINE-CASTEL Anne-Laure à M. DEMARIGNY Fabrice.

FORMANT LA MAJORITÉ EN EXERCICE

OBJET : ARRÊT DU PROJET DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D’URBANISME

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l’Urbanisme et notamment ses articles L.131-4, L.151-1, L.151-2, L.151-31 et L.151-32 relatifs au contenu et à la procédure de révision du Plan Local d’Urbanisme,

VU le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), adopté par délibération du Conseil Régional n° CR97-13 du 18 octobre 2013 et approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

VU le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT), approuvé le 29 mars 2011 par le Conseil Communautaire de la Communauté d’Agglomération de Cergy Pontoise, en cours de révision depuis le 22 novembre 2016,

VU le Programme Local de l’Habitat (PLH), adopté le 4 octobre 2016 par le Conseil Communautaire de la Communauté d’Agglomération de Cergy Pontoise,

VU le Plan de Déplacement d’Ile de France, approuvé par le Conseil Régional le 19 juin 2014,

VU le Programme Local de Déplacement, adopté le 13 décembre 2016 par le Conseil Communautaire de la Communauté d’Agglomération de Cergy Pontoise,

VU l’arrêté préfectoral en date du 3 décembre 1992 portant création de la ZAC de Neuville Université,

VU l’arrêté préfectoral en date du 27 juillet 1993 portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC de Neuville Université,

VU la délibération du Conseil Communautaire du 18 mai 2004 décidant de créer la Zone d’Aménagement Concertée dénommée ZAC Neuville 2,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Neuville-sur-Oise, approuvé le 10 décembre 2004 et compte tenu des modifications et révisions successives qui l'ont modifié (2007, 2009, 2011, 2012 et 2015),

VU la délibération du Conseil Municipal de Neuville-sur-Oise du 5 novembre 2015 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et les modalités de la concertation prévues,

VU la délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2017 relative au débat d'orientation sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

VU la délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2018 approuvant le projet de proposition de Périmètre Délimité des Abords (PDA),

CONSIDERANT qu'après plus de dix ans de développement dans le cadre de son premier PLU, la Commune procède à une révision de son document d'urbanisme afin principalement de garantir la qualité urbaine, paysagère et patrimoniale de son territoire et de préciser les modalités de différents projets d'urbanisation,

CONSIDERANT que les objectifs de cette révision sont de :

- protéger le patrimoine architectural, naturel et paysager de la Commune,
- redéfinir à la marge les limites des secteurs urbanisables et des secteurs naturels et agricoles de la Commune,
- préciser les conditions d'accueil de nouveaux logements et définir des projets d'aménagement dont des Zones d'Aménagement Concerté,
- faire évoluer les dispositifs réglementaires, en regard de l'expérience acquise et en conformité avec les évolutions législatives (Loi ALUR et Grenelle notamment),

CONSIDERANT que le Conseil Municipal a déterminé les modalités de concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de PLU, les habitants, les associations locales et autres personnes concernées, afin de partager les enjeux et les orientations du projet de PLU et de tirer le bilan de cette concertation,

CONSIDERANT que conformément à la délibération de prescription de la révision du PLU, la concertation s'est déroulée selon les modalités qui y ont été définies à savoir :

- Une exposition publique se tiendra en Mairie à chacune des trois grandes étapes d'avancement du dossier (diagnostic, PADD, règlement et zonage),
- Organisation d'au moins une réunion publique (deux ayant au final été organisées), préalablement à l'arrêt du document par le Conseil Municipal,
- Publication d'information sur l'avancement du dossier dans le bulletin municipal,

CONSIDERANT que le bilan de la concertation joint en annexe est satisfaisant,

CONSIDERANT la volonté du Conseil Municipal de garantir un développement raisonné de son territoire et d'inscrire dans la durée des secteurs à vocation naturelle et agricole,

CONSIDERANT l'achèvement de l'ensemble des pièces composant le Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT, la nécessité de délibérer sur l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme pour le soumettre à la consultation des Personnes Publiques Associées ainsi qu'à une enquête publique,

CONSIDERANT qu'en parallèle se tiendra également l'enquête publique pour le projet de PDA,

Après en avoir délibéré à l'unanimité le Conseil Municipal :

TIRE le bilan de la concertation,

CONFIRME que la concertation réalisée est conforme à la délibération de prescription de la révision du PLU du 5 novembre 2015,

DECIDE d'arrêter le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il a été transmis et présenté aux élus du Conseil Municipal,

DECIDE de soumettre pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme aux personnes publiques associées,

DECIDE de ne pas souscrire à la nouvelle nomenclature du règlement conformément au Code de l'Urbanisme,

DIT que, conformément à l'article L.153 22 du Code de l'Urbanisme, le dossier définitif du projet de Plan Local d'Urbanisme, tel qu'arrêté par le Conseil Municipal, est tenu à la disposition du public,

DONNE l'autorisation à Monsieur le Maire de soumettre le présent projet de PLU à enquête publique et lui **DÉLÈGUE** l'entière compétence pour en organiser les modalités,

DONNE l'autorisation à Monsieur le Maire de soumettre le projet de Périmètre Délimité des Abords à enquête publique conjointe et à en organiser les modalités,

DONNE l'autorisation à Monsieur le Maire de signer tout acte lié à cette procédure et notamment tout contrat, convention et avenant de prestation ou de services relatifs à l'élaboration du dossier de PLU,

DIT que conformément aux articles L.132-7, L.132-9 et L.153-11, du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux Personnes Publiques Associées (PPA) et notamment :

- au Préfet,
- aux Présidentes du Conseil Régional et du Conseil Départemental,
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture,
- au Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale en application de l'article L.122-4.,
- aux Maires des communes limitrophes.

Conformément à l'article R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, mention en sera faite dans un journal d'annonce légale diffusé dans le Département.

Pour extrait, certifié conforme au registre.
Neuville-sur-Oise, le 12 décembre 2018.

Le Maire
Gilles LECAM





Plan Local d'Urbanisme

Bilan de la concertation

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal : le 5 novembre 2015

Révision arrêtée par délibération du Conseil Municipal : le 12 décembre 2018

Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal :

Partie	Bilan de la concertation
Procédure	Révision du PLU
Date	4 décembre 2018
Rédaction	CAZAL Architecture Urbanisme Environnement www.cazal.info – contact@cazal.info

Sommaire

Introduction	4
1- Contexte et modalité de la concertation dans le cadre de ce PLU	5
2- Les actions menées	6
2.1- Les moyens d'information	
2.2- Les moyens d'expression	
3- Synthèse des avis et débats	13
3.1- Les Ateliers	
3.2- Les réunions publiques	
3.3- Les réunions avec les personnes publiques associées	
Bilan de la concertation avant l'arrêt du projet de PLU	28

Introduction

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration du projet de PLU et ce jusqu'à son arrêt en Conseil municipal.

L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise : « Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ; [...]»

L'article L 103-3 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise : « Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque l'élaboration ou la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. [...] »

L'article L 103-4 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise : « Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

L'article L 103-6 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise : « A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.»

A l'arrêt du PLU, le bilan de la concertation est présenté devant le Conseil municipal. Le bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et d'une part relate les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part les analyses au regard du projet global de la commune.

1.- Contexte et modalité de la concertation dans le cadre de la révision du PLU de Neuville-sur-Oise

Les modalités de la concertation définies par le Conseil Municipal de Neuville-sur-Oise comporte les éléments suivants :

- « Annonce de la concertation par voie de presse (journal municipal, site internet) et par voie d'affichage dans les lieux publics (Hôtel de ville, Agora)
- Tenue d'au moins une réunion publique ouvertes au débat sur le projet de PLU avant son arrêt par le CM : les lieux et les dates de ces réunions seront communiqués par voie d'affichage sur les affichages sur les panneaux administratifs, dans le journal municipal et sur le site internet.
- Organisation de 3 réunions thématiques avec les différents acteurs concernés en fonction des enjeux principaux issus du diagnostic (groupes de travail).
- Diffusion d'informations dans le journal municipal afin de renseigner le public au fur et à mesure de l'avancée du projet.
- Exposition en mairie tout au long de l'avancement du projet, avec mise à disposition de panneaux pédagogiques explicatifs.
- Libre consultation à l'hôtel de ville de documents présentant le projet de révision et tenue d'un registre de concertation mis à disposition de la population aux jours et heures d'ouverture de la Mairie afin de lui permettre d'y consigner ses remarques, suggestions ou propositions.
- Création éventuelle d'une adresse électronique dédiée au projet. »

2.- Les actions menées

2.1- Les moyens d'information

2.1.1- Les articles et informations publiés relatant la procédure de la révision du PLU dans le bulletin municipal « A Vous Neuville »

- N° 18 – été 2018 – page 13 : « Nouveau PLU pour préserver Neuville » ;
- N° 16 – janvier 2018 – page 4 : « PLU : bientôt la délibération » ;
- Bulletin mi-mandat – novembre 2017 – page 2 : « Urbanisme et aménagement : l'avenir se dessine aujourd'hui » ;
- N° 14 – juin 2017 – page 4 et 5 : « Révision du PLU : résultat du diagnostic » ;
- N° 13 – printemps 2017 – page 6 et 7 : « PLU : Neuville poursuit sa révision » ;
- N° 11 – Automne 2016 – page 4, 5 et 6 : « Plan Local d'Urbanisme : Neuville engage une révision de son PLU » ;
- N° 7 – Novembre 2015 – page 4 et 5 : « Un nouveau PLU : Votre Plan Local d'Urbanisme ».



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU VAL-D'OISE

Direction Régionale
des Affaires Culturelles d'Ile de France
Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise

Pontoise, le 22 août 2018

L'Architecte des Bâtiments de France
Adjoint au chef de l'UDAP du Val d'Oise

à

Monsieur le Maire de Neuville-sur-Oise
65, rue Cornudet

95 000 NEUVILLE-SUR-OISE

Affaire suivie par: Thierry LARRIERE
Service: Udap95
Téléphone: 01 30 32 08 44
Télécopie: 01 30 73 93 75
Courriel: thierry.larriere@culture.gouv.fr
Nos réf.: 574/2018/TL

Objet: Commune de Neuville-sur-Oise, Périmètre délimité des abords (PDA) du pavillon d'Amour, monument historique inscrit sur la commune

Pièces jointes:

Notice justificative et tracé du PDA de Neuville-sur-Oise

Monsieur le Maire

Conformément à la procédure de création d'un périmètre délimité des abords (PDA), article R.621-92 à R.621-95 du code du Patrimoine, je vous transmets la proposition de tracé d'un PDA et sa notice justificative sur la commune de Neuville-sur-Oise.

Ce Périmètre délimité des abords (PDA) a pour objectif principal de limiter les servitudes de protection aux espaces naturels et bâtis qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur. En effet, la conservation et la mise en valeur d'un monument historique dépendent en grande partie de la qualité des travaux réalisés dans son environnement architectural, urbain et paysagé.

La proposition de PDA devra faire l'objet d'un avis favorable du conseil municipal lors de l'arrêt du projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune afin de poursuivre la procédure.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

L'adjoint au Chef de l'Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise

Thierry LARRIERE

MAIRIE DE
NEUVILLE/OISE

REÇU LE 28 AOÛT 2018

☐ COPIE
☐ INFORMATION
☐ ACTION

Le: A:

Copie : Monsieur le Préfet du Val d'Oise ; DDT95/SUAD/PU.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU VAL-D'OISE

Direction Régionale
des Affaires Culturelles d'Ile de France
Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise

Pontoise, le 22 août 2018

L'Architecte des Bâtiments de France
Adjoint au chef de l'UDAP du Val d'Oise

à

Monsieur le Maire de Neuville-sur-Oise
65, rue Cornudet

95 000 NEUVILLE-SUR-OISE

Affaire suivie par: Thierry LARRIERE
Service: Udap95
Téléphone: 01 30 32 08 44
Télécopie : 01 30 73 93 75
Courriel : thierry.larriere@culture.gouv.fr
Nos réf. : 527/2018/TL

Objet : Commune de Neuville-sur-Oise, Périmètre délimité des abords (PDA) du pavillon d'Amour, monument historique inscrit sur la commune

NOTE JUSTIFICATIVE

La proposition d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) a pour objectif principal de limiter les servitudes de protection aux espaces naturels et bâtis qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur. En effet, ces éléments dépendent en grande partie de la qualité des travaux réalisés dans son environnement architectural, urbain et paysager.

Ces dispositions ont conduit à la délimitation d'un périmètre qui constitue principalement les abords immédiats du pavillon d'Amour, monument historique inscrit par arrêté du 16 octobre 1952, et datant de la fin du XVII^e s.

Neuville-sur-Oise a préservé son caractère rural aux portes du parc naturel du Vexin, face à l'expansion de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise. Ainsi, son centre ancien, qui se développe principalement entre l'Oise et le coteau, a su conserver son aspect traditionnel.

On constatera, à l'examen du plan ci-joint, que le PDA proposé comprend les îlots anciens denses avec des constructions en front de rue, formant un tissu bâti représentatif du centre « historique », qui constituent l'écrin bâti immédiat du monument protégé : il comprend les îlots de la rue du Pont, la rue Cornudet et la rue de Cergy. Le PDA s'étend également sur les espaces naturels en bord de l'Oise, le long du Boulevard de l'Hautil, et sur l'ancien parc du château.

Ont été exclus du périmètre, les coteaux agricoles au nord-ouest du centre ancien et le lotissement récent au sud-est de l'église.

Une partie du périmètre actuel de 500m continuera de se développer sur la rive sud de l'Oise, notamment les quartiers des Vaux Moreaux et Vincourt, territoires de la commune de Jouy-le-Moutier.

Le périmètre de l'église de Jouy-le-Moutier, débordant sur le territoire communal de Neuville-sur-oise, sera supprimé, en lien avec la création de PDA sur ces deux communes.

Le périmètre proposé prend en compte, pour limite, les parcelles dans leur totalité. Les zones urbaines situées en dehors du champ de visibilité du monument historique et qui ne sont pas représentatives du parcellaire traditionnel, ont été exclues par rapport au périmètre de protection en vigueur (abords du monument - rayon de 500 mètres).

Les objectifs de qualité architecturale, urbaine et paysagère applicables dans ce Périmètre Délimité des Abords, qui permettent notamment d'assurer la protection du Monument Historique et de ses abords, peuvent s'exprimer en quelques prescriptions générales :

- Concernant les perspectives et cônes de vues majeurs sur le monument, les aménagements projetés ne devront constituer aucun écran masquant de manière significative le monument historique ou rompre la continuité d'un panorama ou d'un cône de vue.

- Concernant les espaces existants structurants l'espace urbain (espace public, alignements plantés, mobilier urbain, éclairage, affichage...), les aménagements projetés permettront, en règle générale, de mettre en valeur le monument.

- Concernant la re-qualification et l'aménagement des espaces publics, le recours à des techniques traditionnelles et à des matériaux naturels devra être privilégié (pavage en pavés de grès, dallage, maintien des aires engazonnées, etc).

- Concernant les travaux sur les bâtiments anciens et les constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra, en règle générale, de faire appel à des matériaux traditionnels : tuiles plates de terre cuite, enduits à la chaux, menuiseries en bois peintes, etc

- Concernant les travaux des bâtiments existants et des constructions neuves d'expression "contemporaine", pourront être mis en œuvre des matériaux tels que le zinc, le cuivre, les menuiseries métalliques peintes, etc.

En tout état de cause, l'aménagement des espaces, les restaurations des bâtiments traditionnels et les constructions nouvelles, devront préserver l'harmonie définie par les constructions existantes incluses dans le PDA. Cette harmonie sera recherchée dans :

- . le respect des implantations des constructions voisines,
- . le maintien de l'échelle parcellaire ou dans son évocation,
- . le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faîtage,
- . le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
- . la couleur des menuiseries et de toute partie recevant une peinture,
- . le respect des types de clôture du voisinage et de leurs modes d'ouverture.

Toutefois, ces prescriptions pourraient ne pas être formulées concernant des projets architecturaux ou paysagers innovants correspondant à des programmes spécifiques, sous réserve de leur qualité exemplaire et de leur parfaite insertion dans l'environnement bâti.

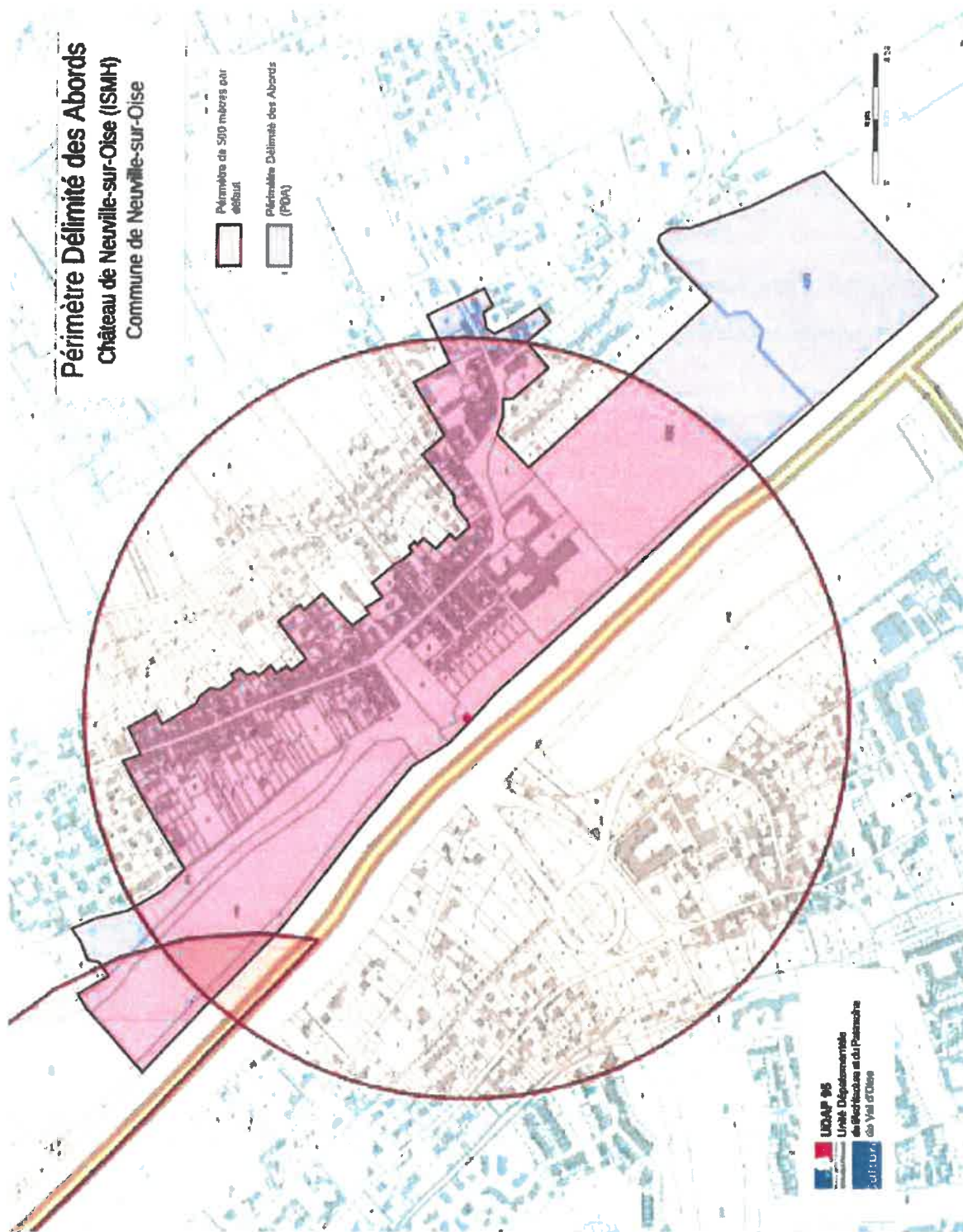
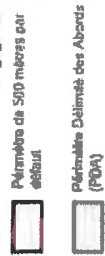
Pour rappel, tous les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble protégé au titre des abords de monuments historiques sont soumis à une autorisation préalable et à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. sous réserve de leur qualité exemplaire et de leur parfaite insertion dans l'environnement bâti.

L'adjoint au Chef de l'Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise

Thierry LARRIERE



Périmètre Délimité des Abords
Château de Neuville-sur-Oise (ISMH)
Commune de Neuville-sur-Oise

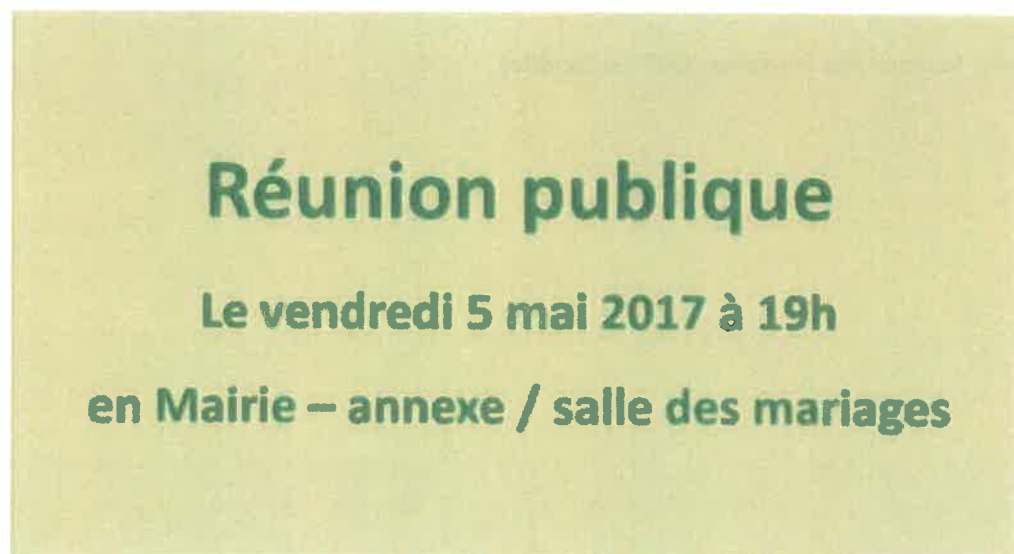


2.1.2- Les affiches pour les réunions publiques



La Commune de Neuville-sur-Oise révisé actuellement son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Dans le cadre de la procédure de révision, les Neuillois sont conviés à participer à une réunion publique de présentation du diagnostic du territoire et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).



Pour construire ensemble l'avenir préservé de notre Village, d'avance merci de votre participation

Commune de Neuville-sur-Oise – 01 34 24 09 17 – affgenerales@neuvillesuroise.fr – www.neuvillesuroise.fr



2.1.3- Les panneaux d'exposition synthétisant le contenu du PLU, élaborés et affichés en Mairie suivant l'avancement des phases de la procédure

Jusqu'à l'arrêt du PLU 6 panneaux ont été exposés en plus du plan de zonage en évolution :

Panneau 1 - Cadre juridique et pédagogique de la procédure de révision

Panneau 2 - Diagnostic territorial

Panneau 3 - Diagnostic environnemental

Panneau 4 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Panneau 5 - Trame Verte et Bleue (OAP Thématique)

Panneau 6 - Secteur des Trembles (OAP Sectorielle)

1

Le cadre juridique

Le Code de l'urbanisme a été profondément révisé, des dernières années, et a introduit une nouvelle approche de développement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Que dit le Grenelle de l'environnement ?

- Le Plan de développement intégré des objets de loi de développement National pour l'aménagement et la Gouvernance du territoire 2010.
- Principe de solidarité entre tous pour lutter contre l'étalement urbain.
- Prévoir un habitat économe en énergie et réduire la dépendance aux déplacements motorisés.
- Préserver la diversité écologique des territoires.

Et l'impact de la Loi ALUR ?

La loi d'Accès au logement et d'Urbanisme Renouvelé (ALUR) du 25 mars 2018, impose aux communes des objectifs de développement de l'écologie et de la biodiversité dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune.

Elle est également novatrice en matière de planification des déplacements et offre de nouveaux outils qui contribuent à la fois pour limiter l'étalement urbain.

2

Pourquoi réviser le PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document de planification de la commune pour les 10 à 15 prochaines années. Pour répondre à cette, les principaux objectifs de la révision sont :

- Définir le patrimoine architectural et paysager, définir et intégrer les zones d'urbanisation et les zones naturelles et agricoles.
- Définir les conditions d'adoption des projets de développement (logements, activités, équipements) dans les zones d'urbanisation et les zones naturelles et agricoles.

3

Les acteurs du PLU

```

graph TD
    C[Commune] --- D[Département]
    C --- R[Région]
    C --- E[État]
    C --- UE[Union européenne]
  
```

4

La concertation

Par le registre de concertation obligatoire, la commune doit :

- Une concertation obligatoire de concertation obligatoire.
- Une concertation obligatoire de concertation obligatoire.

```

graph TD
    C1[LA COMMUNE] --> C2[LA DÉPARTEMENT]
    C2 --> C3[LA RÉGION]
    C3 --> C4[LA COMMUNE]
  
```

5

Les documents du PLU

Le règlement de l'urbanisme

- Le règlement de l'urbanisme
- Le règlement de l'urbanisme
- Le règlement de l'urbanisme
- Le règlement de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le règlement de l'urbanisme

- Le règlement de l'urbanisme
- Le règlement de l'urbanisme
- Le règlement de l'urbanisme
- Le règlement de l'urbanisme

6

Le processus de concertation

Le processus de concertation est un processus de concertation qui vise à :

- Le processus de concertation
- Le processus de concertation
- Le processus de concertation
- Le processus de concertation

Le processus de concertation est un processus de concertation qui vise à :

- Le processus de concertation
- Le processus de concertation
- Le processus de concertation
- Le processus de concertation

7

Le processus de concertation

Le processus de concertation est un processus de concertation qui vise à :

- Le processus de concertation
- Le processus de concertation
- Le processus de concertation
- Le processus de concertation

Le processus de concertation est un processus de concertation qui vise à :

- Le processus de concertation
- Le processus de concertation
- Le processus de concertation
- Le processus de concertation

2^e Arrondissement de Paris

11^e Arrondissement de Paris

Diagnostic territorial

Analyse démographique

Constat

Population en 2019 : 100 000 habitants

Évolution de la population (1990-2019) : +15%

Pyramide des populations (2019) : Population vieillissante, forte proportion de personnes âgées de 65 ans et plus.

Enjeux

Adapter les services publics à la population vieillissante.

Faciliter l'accès à l'emploi pour les jeunes.

Analyse sociale

Constat

Prévalence de la pauvreté : 12%

Prévalence de l'habitat insalubre : 5%

Enjeux

Lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale.

Améliorer la qualité de l'habitat.

Analyse de l'économie locale

Constat

Prévalence du chômage : 8%

Prévalence de la précarité : 10%

Enjeux

Créer des emplois locaux.

Faciliter l'accès à la formation.

Analyse de l'habitat

Constat

Prévalence de l'habitat insalubre : 5%

Prévalence de l'habitat dégradé : 10%

Enjeux

Améliorer la qualité de l'habitat.

Faciliter l'accès à la propriété.

Analyse des équipements

Constat

Prévalence des équipements sportifs : 10%

Prévalence des équipements culturels : 15%

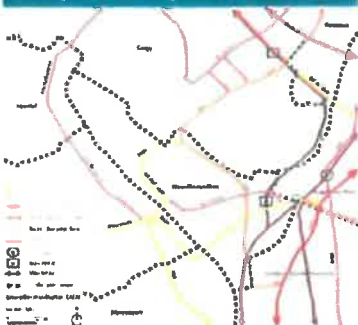
Enjeux

Améliorer l'offre d'équipements sportifs et culturels.

Faciliter l'accès aux équipements publics.

Bar chart showing the percentage of population with access to various services (e.g., sports, culture, education) in the 2nd and 11th arrondissements.

Analyse des déplacements

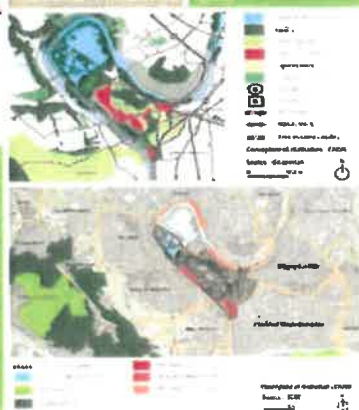


Constat L'élargissement de la zone d'habitat à l'échelle communale est la conséquence d'un processus de déconcentration des services publics. Les communes ont été encouragées à développer des services de proximité, à l'instar des communes de la région de la Vallée de l'Arve. Cette déconcentration des services publics a entraîné une augmentation de la population résidente dans les communes de la Vallée de l'Arve, ce qui a entraîné une augmentation de la population résidente dans les communes de la Vallée de l'Arve.



Analyse des espaces et risques

Constante	Enjeux
Le projet d'ADN de l'entreprise est d'acquiescer à la demande d'information des clients et d'être le meilleur fournisseur de services. Le projet d'ADN de l'entreprise est d'acquiescer à la demande d'information des clients et d'être le meilleur fournisseur de services.	Le projet d'ADN de l'entreprise est d'acquiescer à la demande d'information des clients et d'être le meilleur fournisseur de services. Le projet d'ADN de l'entreprise est d'acquiescer à la demande d'information des clients et d'être le meilleur fournisseur de services.



Analyse urbaine et paysagère

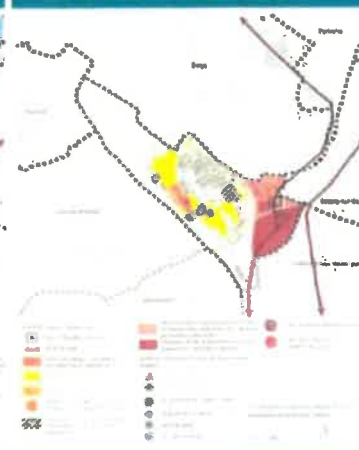
[illegible][illegible]

Axe 1
Confirmer son identité de village



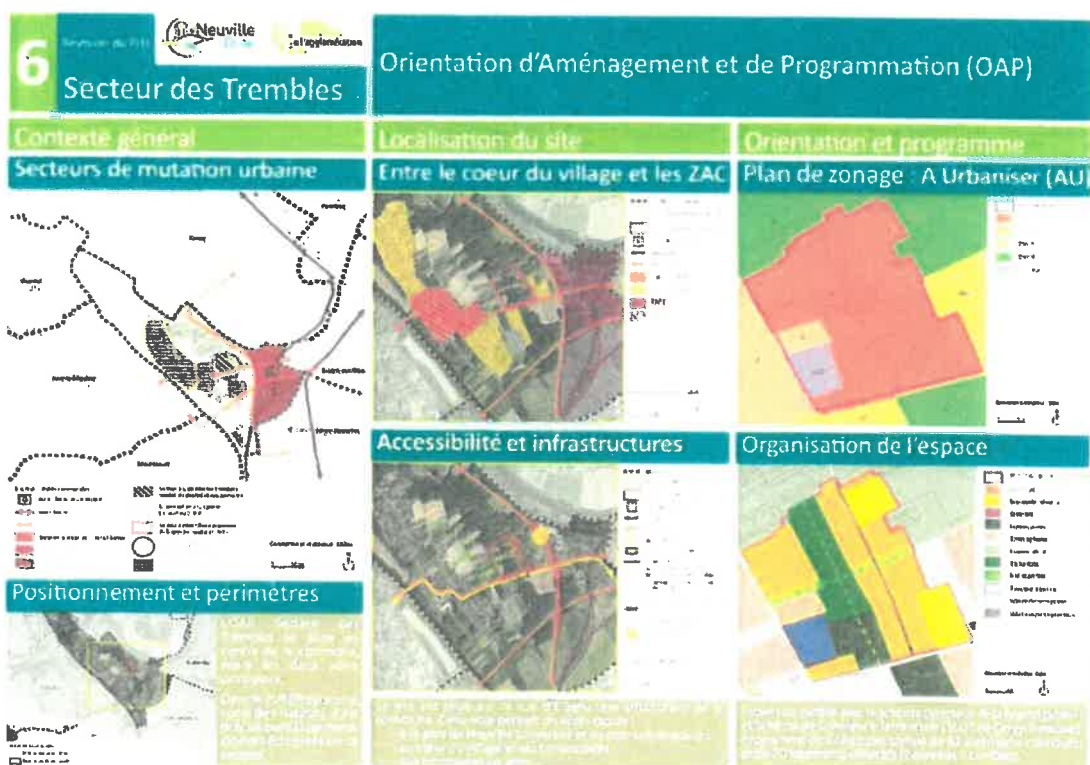
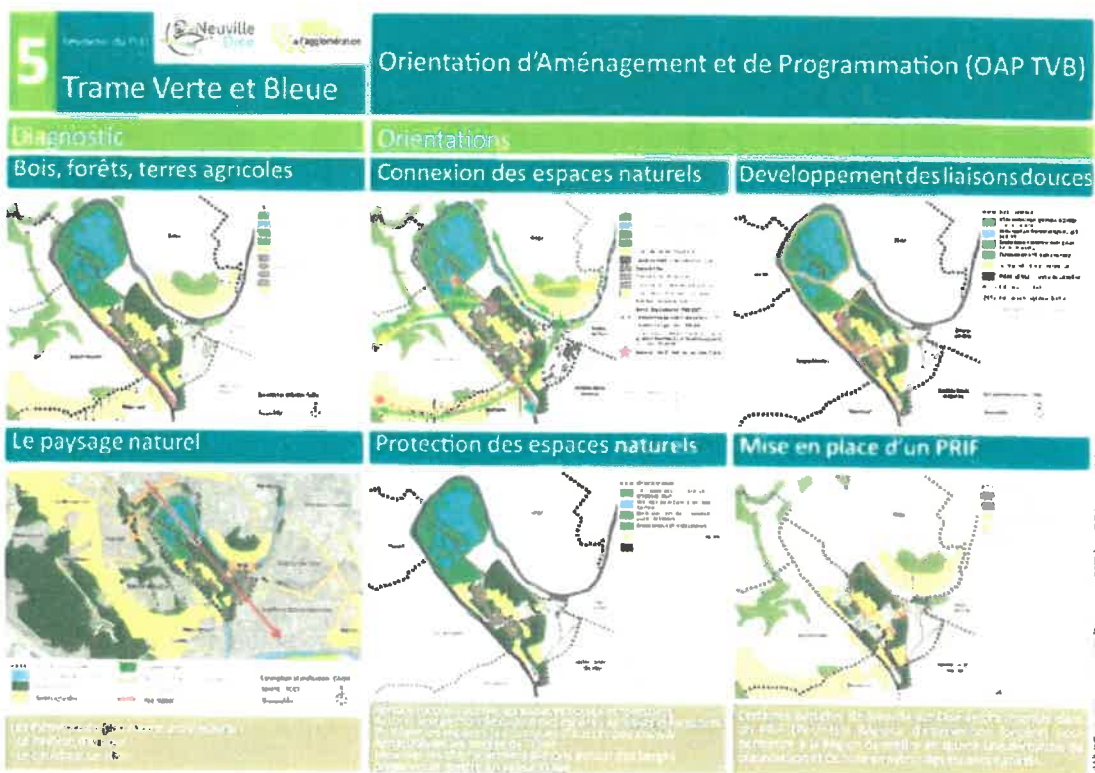
Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Axe 2
Renforcer son cadre de vie



Axe 3 :
Assurer une cohérence territoriale





2.2- Les moyens d'expression

2.2.1- Les Ateliers :

- Samedi 8 octobre 2016 matin sur le thème « *qu'est-ce que le PLU* » dans le cadre des petits déjeuners avec les habitants.
- Le 28 mars 2017 avec le CAUE sur le thème « Analyse des documents supra-communaux dans le cadre du PLU de Neuville-sur-Oise »

2.2.2- Les réunions publiques :

- Le 5 mai 2017 : Réunion publique « Diagnostic et PADD »
- Le 7 septembre 2018 : Réunion publique « Zonage et règlement »

2.2.3- Les réunions avec les Personnes Publiques Associées (PPA) :

- Le 27 avril 2017 « Diagnostic et PADD »
- Le 12 juin 2018 « OAP et règlement écrit et graphique »

3- Synthèse des avis et débats

3.1- Les Ateliers :

- **Samedi 8 octobre 2016** matin sur le thème « *qu'est-ce que le PLU* » dans le cadre des petits déjeuners avec les habitants.

Durant cet Atelier, une présentation et débat a eu lieu avec les participants autour de :

- Qu'est-ce qu'un PLU
- Contexte législatif
- Objectifs de la révision du PLU
- Documents supra-communaux
- Hiérarchie des documents d'urbanisme
- Cadre juridique
- Contenu du dossier de PLU
- Les documents constitutifs du PLU
- Les règles du PLU
- La concertation avec la population
- Les acteurs du PLU
- La procédure de révision du PLU



Révision du PLU



Réunion Concertation
8 octobre 2016



- **Le 28 mars 2017 avec le CAUE sur le thème « Analyse des documents supra-communaux dans le cadre du PLU de Neuville-sur-Oise »**
- **SDRIF et ses dispositions « Densification » et « Trame Verte et Bleue »**
 - 15% de densification humaine d'ici 2030
 - TVB en connexion avec les cœurs d'îlots
- **SCOT « Secteurs stratégiques et sites de valeurs écologiques »**
 - Le couloir écologique traversant le Secteur des Trembles.
 - Les berges de l'Oise

3.2- Les réunions publiques :

- **Le 5 mai 2017 : Réunion publique « Diagnostic et PADD »**
 - Démographie
 - Habitat
 - Equipements
 - Développement socio-économique
 - Déplacements
 - Environnement
 - Structure urbaine et paysagère
 - Synthèse du diagnostic
 - Secteurs à enjeux
 - PADD : objectifs et orientations



Questions des habitants et réponses des élus, de la CACP et du Bureau d'études

Quels est le scénario pour la démographie ?

Le bureau d'études :

La Commune comprenait 222 habitants en 2014. Le nombre d'habitants prévu serait d'environ 2 350 à l'horizon 2025 (décalage lié au temps de réalisation des logements). La Commune estime que la population se stabilisera à environ 2400 habitants à l'horizon 2030.

Par conséquent, le PADD fixe une stratégie pour accroître le potentiel foncier mobilisable à Neuville-sur-Oise.

Comment calculer le nombre de logements en corrélation avec la démographie ?

Le bureau d'études :

Le nombre moyen de personnes par foyer de la commune est de 2,04 contre 2,62 pour le Val d'Oise et 2,33 pour l'Île de France. Ce nombre moyen est inférieur à celui du Département et de la Région car la Commune compte 360 logements pour des personnes vivants seuls (étudiants et jeunes travailleurs).

Que dit le Programme Local de l'Habitat (PLH) ?

M. Le Maire :

L'urbanisation de la commune est strictement encadrée. Selon le PLH de la CACP, sur Neuville, 212 logements sont prévus de 2016 à 2021.

Dans le PLH, la répartition des 212 logements est fixée comme suit :

- 60 logements dans la ZAC 1 Neuville-Université (date de livraison prévisionnelle 2019) ;
- 62 logements dans le secteur des Trembles (date de livraison prévisionnelle 2020) ;
- 90 logements en diffus sur des parcelles disposant de potentiel de mutation urbaine.

Les logements prévus dans la ZAC 1 et dans le secteur des Trembles sont considérés comme des « projets autorisés » dont l'affichage dans le PADD est une nécessité.

Concernant les 90 logements en diffus, le PADD prend en compte les potentiels fonciers existants dans les secteurs déjà urbanisés.

Quels sont les secteurs d'urbanisation ?

Le bureau d'études :

Les secteurs identifiés pour la mutation urbaine se situent dans les périmètres des deux secteurs projets de ZAC, dans la zone des Trembles ainsi qu'en diffus dans les parties déjà urbanisées.

Les secteurs disposant de potentiel d'urbanisation sont illustrés sur une carte dans le PADD en compatibilité avec les dispositions du SDRIF et du PLH.

Par ailleurs, le PADD prévoit la préservation des terres agricoles. L'ouverture à l'urbanisation des terres agricoles n'est pas prévue, excepté quelques parcelles dont le total serait d'environ 9000 m². Ces terres agricoles sont morcelées et ne comportent pas d'intérêt d'exploitation étant enclavées dans des continuités urbaines.

Le secteur des Trembles fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Son zonage en AU ne change pas dans le cadre de la procédure de révision du PLU.

Doit-on ou peut-on respecter le PLH ?

M. Ramond (CACP) :

Les orientations du PADD doivent être compatibles avec les documents supra-communaux, notamment le SDRIF, le SCOT et le PLH. Le PLH précise des objectifs chiffrés en termes de construction de logements pour une durée de 6 ans. Mais, la réalisation de l'ensemble du programme prévu dans le PLH est souvent irréalisable en 6 ans à cause des obstacles financiers, de maîtrise foncière, etc. Par conséquent, les objectifs du PLH seront de facto réalisés dans une durée plus étalée.

Y aura-t-il des logements sociaux ?

M. Le Maire :

Au sens de la loi SRU, la commune dispose actuellement plus de 30% de logements sociaux dus à la présence de 360 logements spécifiques (180 logements étudiants et 180 logements au sein du foyer pour les jeunes travailleurs). La Commune de Neuville-sur-Oise respecte ainsi les obligations de la Loi SRU sur la production de logements sociaux (plus de 25 %), elle n'envisage pas la réalisation de logements sociaux dans les années à venir.

Et si on aurait plus d'équipements ?

M. Le Maire :

L'extension du Groupe scolaire Gustave Eiffel est déjà prévue. Un petit programme de logements adaptés aux seniors sera programmé dans le secteur des Trembles. Des services pour la petite enfance pourront être prévus près de la gare ainsi que d'autres facilités dans la ZAC Neuville Université et au centre du village. D'autant plus que ces deux pôles (Université) et (cœur de village) sont séparés par la route départementale. Chacun des quartiers a besoin d'équipements.

Comment connecter le cœur de village et le pôle Université ?

M. Ramond (CACP) :

Le PADD prévoit une cohérence territoriale entre les quartiers de Neuville et entre Neuville et son agglomération. La RD203 pourrait être traversée plus facilement grâce à des aménagements appropriés assurant un cadre paysager et des voies de circulations douces pour protéger notamment les piétons.

Y-aura-t-il des risques de densification sur la commune ?

Le bureau d'études :

Le SDRIF prévoit le renforcement de l'urbanisation dans les zones déjà urbanisées et notamment autour de la gare. Le taux de la densification, fixé par le SDRIF, est de 15% par rapport à l'urbanisation actuelle. Il n'y aura pas de risque sur la commune car les zones des logements individuels seront préservées ainsi que la forme architecturale et les paysages.

M. Ramond (CACP) :

Il est important de rappeler que la poursuite de l'urbanisation s'effectue notamment dans la ZAC 1 dite Neuville-Université et la ZAC 2 dite Neuville-Connect (qui sont déjà en zone AU). Le secteur des Trembles est un autre site déjà en zone AU qui pourra se développer. Ces projets pourront amorcer une meilleure connexion entre ces différents sites et une meilleure visibilité du territoire communal.

Donc l'urbanisation se fera dans les zones déjà prévues à l'urbanisation dans le PLU (de 2004 toujours en vigueur). Le nouveau PLU n'apporte pas de changement significatif concernant l'ouverture à l'urbanisation.

Comment préserver l'environnement, le paysage et le patrimoine ?

Le bureau d'études :

Le PLU disposera de nouveaux outils pour encadrer la protection de l'environnement et des paysages, notamment la Trame Verte et Bleue (TVB) qui sera planifiée dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Par ailleurs, le nouveau PLU prend en compte les dispositions des documents supra-communaux (PDUIF, PCET, SRCE, SRCAE) liés à la protection de l'environnement, à la maîtrise de l'énergie et l'adaptation au changement climatique.

L'OAP thématique TVB traitera donc la qualité des paysages, les continuités écologiques en lien avec notamment le SRCE. Au-delà de la prise en compte de la qualité architecturale et du cadre de vie dans la TVB, le patrimoine architectural sera protégé et mis en valeur avec des dispositions particulières sous le contrôle de l'ABF.

Madame Aboulin, Conseillère municipale en charge de l'environnement :

En effet, le nouveau PLU préservera les espaces verts et les terres agricoles. Les zones boisées seront plus importantes et mieux conservées. La biodiversité sera renforcée. Une attention particulière sera portée sur le paysage : par exemple, le PLU apportera des éléments pour renforcer la protection de la 11^{ème} station de l'axe majeur de Cergy qui se situe à Neuville.

- **Le 7 septembre 2018 : Réunion publique « Zonage et règlement »**

- **Les OAP**

- Trame Verte et Bleue
- Secteur des Trembles
- Secteur AU-UG
- Secteur ZAC2 « Neuville-connect »

- **Les modifications du zonage**

- **Le règlement**



Questions des habitants et réponses des élus, de la CACP et du Bureau d'études

Quelle est la programmation dans les OAP concernant le logement et plus particulièrement le logement social ?

Le bureau d'études :

Conformément au PLH, l'OAP Secteur des Trembles prévoit d'accueillir, à terme, 62 nouveaux logements dont un tiers environ en logements collectifs.

L'OAP AU-UG pourra accueillir au moins 10 nouveaux logements.

L'OAP de la ZAC 2 « Neuville-Connect » est à vocation économique et ne prévoit pas de programme de logements.

M. Le Maire :

Au sens de la loi SRU, la commune dispose actuellement plus de 30% de logements sociaux dus à la présence de 360 logements spécifiques (180 logements étudiants et 180 logements au sein du foyer pour les jeunes travailleurs). La Commune de Neuville-sur-Oise respecte ainsi les obligations de la Loi SRU sur la production de logements sociaux (plus de 25 %), elle n'envisage pas la réalisation de logements sociaux dans les années à venir.

Quel serait le calendrier de mise en œuvre opérationnelle de l'OAP du Secteur des Trembles ?

M. Le Maire :

Le Secteur des Trembles est inscrit, dans le règlement du PLU, en zone 2AU et fait l'objet d'une OAP. Cette zone 2AU n'est pas réglementée. De ce fait, aucune opération ne peut être envisagée avant une modification du PLU permettant de préciser des règles de construction. Nous envisageons cette modification du PLU après 2020. L'OAP sera le guide pour le futur règlement de ce secteur.

Quelle possibilité pour l'installation des panneaux solaires ou photovoltaïques dans le règlement du PLU ?

M. Ramond (CACP) :

L'article 11 des règles du PLU précise la possibilité d'implanter des installations liées aux énergies renouvelables à condition de respecter l'harmonie du paysage urbain et l'insertion dans l'environnement. La question se posera dans le périmètre de protection du patrimoine où l'ABF donnera un avis selon chaque cas de demande d'autorisation.

Quel est le périmètre de protection du patrimoine ? Comment savoir si une adresse est concernée par ce périmètre ?

Le bureau d'études :

La commune de Neuville-Sur-Oise dispose d'un seul monument historique. Il s'agit du Pavillon d'Amour situé place du Pont qui est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques et qui nécessite un périmètre de protection d'un rayon de 500m. De Plus, la commune est concernée par trois autres rayons de protection des monuments situés dans les communes limitrophes.

Dans le cadre de ce PLU, un nouveau périmètre de protection est proposé par l'ABF. Il s'agit du PDA (Périmètre Délimité des Abords).

M. Le Maire :

Ce nouveau périmètre de protection dit «Périmètre Délimité des Abords» sera adopté par le Conseil Municipal afin de délimiter les abords des protections remplaçant donc les périmètres de protection d'un rayon de 500m des abords des monuments historiques.

Ce nouveau périmètre étant clair et fixe, il sera plus facile de détecter les parcelles situées dans ce périmètre et donc concernées par cette protection.

Quelles sont les évolutions du zonage du PLU dans le cadre de cette révision ?

Le bureau d'études :

La zone AU du PLU de 2012 du secteur des Trembles est transformée en zone 2AU et doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble préalablement à son ouverture à l'urbanisation ainsi que la modification du PLU afin de préciser les règles. En effet, cette zone n'est pas réglementée.

Dans le PLU de 2012, la ZAC « Neuville-Université » a été composée de zones AU-UB (zone à urbaniser à court terme sous forme d'opération d'ensemble).

En 2018, constatant l'urbanisation de cette zone, AU-UB est transformée en UB dans la partie Ouest et en UCLa dans la partie Est de la ZAC.

Dans le PLU de 2012, la ZAC 2 dénommé ultérieurement « Neuville-Connect » a été composée de zones AU-UC et AU-UCL.

En 2018, constatant l'état de l'évolution du projet dans ce secteur et la précision de certaines règles suivant les orientations de l'OAP, les nouvelles zones de la ZAC « Neuville-Connect » sont : AU, AUa, UCL et UCLb.

Une nouvelle zone 2AUa, non réglementée, est créée à la suite du changement de deux parcelles anciennement agricoles (zone A) d'une surface de 4 537m², situées sur la place du Pont, et transformées en zone à urbaniser pour un programme à dominance d'activités.

Trois parcelles d'une superficie totale de 1063m² de la zone A, situées rue d'Eragny, sont transformées en UG puisque ces parcelles sont déjà urbanisées.

Deux parcelles d'une superficie totale de 1220m² de la zone N et Na, situées rue carrière à Pépin, sont transformées en UH puisque ces parcelles sont déjà urbanisées.

Huit parcelles d'une superficie totale de 14.650m² de la zone N, situées rue de Conflans, sont transformées en UH puisque ces parcelles sont déjà urbanisées.

Une partie d'une parcelle située arrière du Château, de 11.700m² de la zone N sont transformées en Ax afin de protéger le paysage et interdire les constructions. La zone Ax préconise l'interdiction de construire des bâtiments y compris à usage agricole.

Quelles sont les évolutions des règles du PLU dans le cadre de cette révision ?

Le bureau d'études :

Deux articles sont supprimés suivant les dispositions de la loi ALUR. Il s'agit de l'article 5 «Superficie minimale des terrains constructibles» et de l'articles 14 «COS : Coefficient d'Occupation des sols»

Et deux nouveaux articles sont rajoutés. Il s'agit de l'article 15 «Performances énergétiques et environnementales» et de l'article 16 «Infrastructures et réseaux de communications électroniques».

Par ailleurs, les dispositions de l'article 12 « Stationnement» est complètement réécrites suivant les nouvelles normes de stationnement du PDUIF.

Concernant l'environnement, quels sont les points positifs des évolutions du PLU dans le cadre de cette révision ?

Madame Aboulin, Conseillère municipale en charge de l'environnement :

Le PLU dans ses orientations prend bien en considération les milieux naturels et le fonctionnement écologique qu'il préserve dans des espaces naturels ou qu'il intègre dans les secteurs d'aménagement. L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » détaille ces orientations.

Le PLU gagne 6100 m² de zones agricoles.

Le PLU augmente les EBC de 67,5 % couvrant ainsi 13,2% de la superficie de la commune.

Le bureau d'études :

L'OAP du secteur des Trembles prévoit une importante trame verte, d'une largeur moyenne de 70 m² qui s'étale sur une longueur d'environ 350 m. La surface totale de cette trame, considérée également « couloir écologique » dans le SCOT de la CACP, est d'environ 24.500 m², soit environ 30% du site du secteur des Trembles qui accueillera à terme environ 60 logements.

M. Ramond (CACP) :

L'OAP du secteur de la ZAC Neuville-Connect prévoit un système de haies et l'aménagement d'un espace central ouvert et paysager. Les gabarits et volumes des bâtiments sont définis dans le règlement du PLU en cohérence avec son environnement.

Quelle est la suite de la procédure et les modalités de la concertation ? Comment avoir accès aux documents du PLU ?

Le bureau d'études :

La procédure de la révision prévoit après l'arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal, trois mois de consultation des personnes publiques associées (PPA). Puis, la Mairie recevra les avis des PPA et déposera le dossier du PLU avec les avis reçus au dossier d'enquête publique. Cette enquête sera ouverte pour une durée d'un mois durant lequel vos avis et questions seront enregistrés. Le commissaire enquêteur déposera son rapport, comprenant ses recommandations pour d'éventuelles modifications, un mois après la clôture de l'enquête publique. Ensuite, les pièces du PLU seront rectifiées si nécessaire avant son approbation par le Conseil Municipal.

M. Le Maire :

Le projet de PLU avec l'ensemble des pièces du dossier sera consultable en Mairie où vous pouvez trouver un registre afin de recueillir vos avis. Vous pouvez également télécharger ces pièces sur la page PLU du site internet de la Mairie. Le dossier du PLU complet sera mis en ligne après l'arrêt du projet par le Conseil Municipal. Mais, les panneaux d'exposition sont déjà affichés depuis plusieurs mois en Mairie ainsi que le plan de zonage dans ces phases évolutives. Par ailleurs, une boîte e-mail sera créée pour recueillir vos avis. Cette boîte aura le même rôle que le registre de concertation. Vous pouvez aussi envoyer vos avis par voie postale. Vos lettres seront agrafées dans le registre.

3.3- Les réunions avec les personnes publiques associées :

- **Le 27 avril 2017 « Diagnostic et PADD »**

Durant cette réunion des PPA dans le cadre de la révision du PLU de Neuville-sur-Oise, le Maire de la commune a rappelé le contexte dans lequel s'inscrit cette procédure. Il a aussi évoqué les objectifs attendus pour le nouveau PLU.

Le bureau d'études a présenté le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, les enjeux ainsi que les objectifs et les grandes orientations du PADD.

Les participants ont exposé leurs remarques et questions. Des réponses ont été apportées à l'ensemble des interrogations par Monsieur le Maire, par le bureau d'études et par le Directeur de la stratégie urbaine de la CACP.

Les demandes formulées par les PPA concernant notamment certains rajouts d'informations ont été bien notées afin de les intégrer dans les pièces du PLU.

Les avis et les questionnements importants :

- La Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile de France n'a pas d'objection concernant l'ouverture de ces terres agricoles d'environ 9000 m². Il s'agit d'enclaves.
- La commune de Cergy rappelle l'importance de prise en compte de l'axe Majeur de Cergy dans le PLU.
- La DDT SUAD précise l'importance de la prise en compte des risques majeurs, la maîtrise de l'énergie et le développement des réseaux de communications numériques.
- Le CAUE 95 pose la question suivante : Concernant la logique de protection des Monuments Historiques, quelle sera la position de la Mairie en matière d'application du périmètre de protection d'un rayon de 500m ou l'application des PPM (Périmètres de Protection Modifiés) ?
- Le Département du Val d'Oise apporte des compléments d'informations concernant les Espaces Naturels Sensibles (ENS).
- Le SIARP rappelle que le schéma d'assainissement est en cours de finalisation. Il sera possible de l'intégrer les pièces du PLU.

- **Le 12 juin 2018 « OAP, règlement écrit et graphique »**

Durant cette réunion des PPA dans le cadre de la révision du PLU de Neuville-sur-Oise, le Maire de la commune a rappelé le contexte dans lequel s'inscrit cette procédure. Il a aussi évoqué les objectifs attendus pour le nouveau PLU.

Le bureau d'études a présenté les OAP, les modifications du zonage et du règlement.

Les participants ont exposé leurs remarques et questions. Des réponses ont été apportées à l'ensemble des interrogations par Monsieur le Maire, par le bureau d'études et par le Directeur de la stratégie urbaine de la CACP.

Les demandes formulées par les PPA ont été bien notées afin de les intégrer dans les pièces du PLU.

Les avis et les questionnements importants :

- L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise précise que le périmètre de protection modifié du patrimoine sera défini prochainement.
- L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise attire l'attention sur la forme des parcelles dans le périmètre du secteur des Trembles. Selon l'ABF, il serait important de maintenir leurs formes (comme des formes des parcelles agricoles) pour sauvegarder le patrimoine du parcellaire historique. Il faudrait tenir en compte aussi des cônes de vue et de la topographie du site pour la hauteur des bâtiments.
- La Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile de France précise que la nouvelle zone Ax du PLU est bien prévue pour dégager la vue du château. Dans cette zone agricole aucune construction ne sera admise même celles liées à l'exploitation agricole.
- La DDT SAFE précise que pour le plan de zonage, il faut y ajouter les servitudes, les périmètres des OAP, et des PPM ainsi que les emplacements réservés.

Bilan de la concertation avant l'arrêt du projet de PLU

Modalités de la concertation prévue	Actions menées
Annonce par voie de presse et affichage.	7 publications écrites 2 Affiches pour les réunions publiques
Tenue d'au moins une réunion publique.	1 Atelier public 2 réunions publiques
Organisation de 3 réunions thématiques avec les différents acteurs.	1 Atelier-Réunion avec le CAUE 95 2 Réunions avec les Personnes Publiques Associées
Diffusion d'informations dans le journal municipal afin de renseigner le public au fur et à mesure de l'avancée du projet.	Les titres des articles publiés : - « Nouveau PLU pour préserver Neuville » ; - « PLU : bientôt la délibération » ; - « Urbanisme et aménagement : l'avenir se dessine aujourd'hui » ; - « Révision du PLU : résultat du diagnostic » ; - « PLU : Neuville poursuit sa révision » ; - « Plan Local d'Urbanisme : Neuville engage une révision de son PLU » ; - « Un nouveau PLU : Votre Plan Local d'Urbanisme ».
Exposition en mairie tout au long de l'avancement du projet, avec mise à disposition de panneaux pédagogiques explicatifs.	6 Panneaux exposés : - Cadre juridique et pédagogique de la procédure de révision - Diagnostic territorial - Diagnostic environnemental - Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) - Trame Verte et Bleue (OAP Thématique) - Secteur des Trembles (OAP Sectorielle)

Le bilan de la concertation avant l'arrêt du projet de PLU démontre que les modalités de la concertation ont été parfaitement respectées avec performance grâce, notamment, à :

- un grand nombre de publications dédiées au projet de PLU ;
- la concertation avec les habitants qui a été renforcée avec deux réunions supplémentaires.
- la qualité des débats avec les participants aux réunions publiques ainsi que la clarté des réponses aux questions et la prise en compte des propositions.
- la qualité des échanges et des questionnements des Personnes Publiques Associées (PPA) et la prise en compte de leur avis.





DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE LA CONVOCATION :
Le 15 juin 2017

DATE D’AFFICHAGE :
Le 15 juin 2017

NOMBRE DE CONSEILLERS :

En exercice : 19
Présents : 11
Représentés : 18
Votants : 18

Numéro
2017/03/MAI/OJ01

L’an deux mil dix-sept, le 22 juin, le Conseil Municipal, convoqué, s’est réuni à vingt heures et trente minutes, en session ordinaire, à la Mairie en séance publique, sous la présidence de son Maire Monsieur LE CAM Gilles.

Conformément à l’article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Madame BRIE Nelly est nommée secrétaire de séance, et ceci à l’unanimité des membres présents.

Membres présents :

M. LE CAM Gilles, M. GUENOT Robert, M. DALLEMAGNE Gérard, M. DEMARIGNY Fabrice, Mme BRIE Nelly, Mme GONSARD Chantal, Mme CADOUX Monique, Mme ABOULIN Christine, M. DRUART Sébastien, Mme DROT Sylvaine, Mme FOUQUE-DUVAL Michelle.

Membres excusés et représentés par pouvoir :

Mme MERCERON Francine à Mme CADOUX Monique,
Mme BERIDOT Cordélia à M. LENEVEU Yann,
M. AGBEKODO Frédo à M. DEMARIGNY Fabrice,
M. MAKOWSKI Bruno à M. DRUART Sébastien,
Mme GALLINE-CASTEL Anne-Laure à M. LE CAM Gilles,
M. PAIN Frédéric à Mme FOUQUE-DUVAL Michelle,
M. LE FALHER Eric à M. GUENOT Robert.

Membres absent non représenté :

M. LENEVEU Yann.

FORMANT LA MAJORITÉ EN EXERCICE

OBJET : REVISION DU PLAN LOCAL D’URBANISME (PLU) - PRISE EN COMPTE DU DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le Conseil Municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l’urbanisme, notamment ses articles L.101-1 et L.101-2, L.131-4, L.153-31 et suivants et R.153-11 et suivants relatifs aux objectifs législatifs, au contenu et à la procédure de révision du PLU,

VU le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), adopté par délibération du Conseil Régional n° CR97-13 du 18 octobre 2013 et approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013,

VU le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d’Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) approuvé le 29 mars 2011,

VU le Programme Local de l’Habitat (PLH), adopté le 4 octobre 2016 par le Conseil Communautaire de la CACP,

VU le Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF) adopté le 19 juin 2014 et décliné au sein du Plan Local de Déplacement (PLD) de la CACP adopté le 13 décembre 2016,

VU l’approbation du PLU de Neuville-sur-Oise en date du 10 décembre 2004,

VU la délibération du Conseil Municipal du 5 novembre 2015 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme du territoire de Neuville-sur-Oise,

VU l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme disposant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit :

- 1°) Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- 2°) les orientations générales concernant l'habitat, les transports, les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune,
- Fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

VU l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme soumettant les orientations générales du PADD au débat en Conseil Municipal, au plus tard au moins deux mois avant l'examen du projet de PLU,

VU la tenue d'une réunion publique en Mairie en date du 5 mai 2017,

CONSIDERANT la volonté municipale d'adapter le projet urbain de la Commune en fixant un échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation en lien avec ses capacités d'équipement, de maintenir la préservation de son cadre paysager et naturel mais aussi de répondre aux nouvelles dispositions législatives et réglementaires issues notamment des Lois « Grenelle » et de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR),

CONSIDERANT les orientations suivantes du PADD, mises en débat ce jour en Conseil Municipal :

Axe 1 : Confirmer son identité de Village

- ✓ Poursuivre son développement à partir de son cœur de Village
- ✓ Préserver et conserver son environnement naturel
- ✓ Conserver l'activité maraîchère

Axe 2 : Renforcer son cadre de vie

- ✓ Enrichir l'offre de logements
- ✓ Renforcer et développer les équipements et les services
- ✓ Maintenir et développer un urbanisme de qualité

Axe 3 : Assurer une cohérence territoriale

- ✓ Connecter les deux parties de Neuville : pôle universitaire et cœur du Village
- ✓ Poursuivre le développement des équipements à l'échelle de la région d'Ile de France et de la communauté d'agglomération au service des Cergyptoains
- ✓ Maintenir et renforcer l'attractivité économique à l'échelle intercommunale

Après en avoir débattu, **PREND ACTE** de la tenue du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en Conseil Municipal, dont le projet est annexé à la présente délibération.

Pour extrait, certifié conforme au registre.
Neuville-sur-Oise, le 22 juin 2017.



DATE DE LA CONVOCATION :
Le 29 octobre 2015

DATE D’AFFICHAGE :
Le 29 octobre 2015

NOMBRE DE CONSEILLERS :

En exercice : 19
Présents : 15
Représentés : 19
Votants : 19

Numéro
2015/07/NOVEMBRE/OJ01

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L’an deux mil quinze, le 5 novembre, le Conseil Municipal, convoqué, s’est réuni à vingt heures et trente minutes, en session ordinaire, à la Mairie en séance publique, sous la présidence de son Maire Monsieur LE CAM Gilles.

Conformément à l’article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur Yann LENEVEU est nommé secrétaire de séance, et ceci à l’unanimité des membres présents.

Membres présents :

M. LE CAM Gilles, M. GUENOT Robert, M. DALLEMAGNE Gérard, Mme MERCERON Francine, M. DEMARIGNY Fabrice, Mme BRIE Nelly, Mme GONSARD Chantal, Mme CADOUX Monique, Mme ABOULIN Christine, M. AGBEKODO Frédo, M. LENEVEU Yann, M. DRUART Sébastien, Mme DROT Sylvaine, Mme FOUQUE-DUVAL Michelle, M. PAIN Frédéric.

Membres excusés et représentés par pouvoir :

Mme GALLINE-CASTEL Anne-Laure à M. LE CAM Gilles,
Mme BERIDOT Cordélia à M. LENEVEU Yann,
M. MAKOWSKI Bruno à M. DALLEMAGNE Gérard,
M. ROQUES Jean-Jacques à M. PAIN Frédéric.

FORMANT LA MAJORITÉ EN EXERCICE

OBJET : Prescription de la révision générale du Plan Local d’Urbanisme

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l’Urbanisme et notamment les articles L.123-1 et suivants, L.300-2 et les articles R.123-1 et suivants,

Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Communauté d’Agglomération de Cergy Pontoise approuvé le 29 mars 2011,

Vu l’arrêté préfectoral en date du 3 décembre 1992 portant création de la ZAC de Neuville Université,

Vu l’arrêté préfectoral en date du 27 juillet 1993 portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC de Neuville Université,

Vu le Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la Commune de Neuville sur Oise, approuvé le 10 décembre 2004 et des modifications et révisions successives qui l’ont modifié (2007, 2009, 2011, 2012 et 2015),

Considérant qu’après plus de dix ans de développement dans le cadre de son premier PLU, la Commune souhaite aujourd’hui procéder à une révision de son document d’urbanisme afin principalement de garantir la qualité urbaine, paysagère et patrimoniale de son territoire et de préciser les modalités de différents projets d’urbanisation,

Considérant que les objectifs de cette révision sont de :

- Protéger le patrimoine architectural, naturel et paysager de la Commune,
- Redéfinir à la marge les limites des secteurs urbanisables et des secteurs naturels et agricoles de la Commune,
- Préciser les conditions d’accueil de nouveaux logements et définir des projets d’aménagement dont des Zones d’Aménagement Concertée,
- Faire évoluer les dispositifs réglementaires, en regard de l’expérience acquise et en conformité avec les évolutions législatives (Loi ALUR et Grenelle notamment),

Conseil Municipal du 5 novembre 2015

COIS-PRÉFET DE PONTOISE

13 NOV. 2015

ARRIVÉE

COPIE

Considérant qu'il appartient au Conseil Municipal de déterminer les modalités de concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de PLU, les habitants, les associations locales et autres personnes concernées, afin de partager les enjeux et les orientations du projet de PLU et de tirer le bilan de cette concertation,

Considérant la volonté du Conseil Municipal de garantir un développement raisonné de son territoire et d'inscrire dans la durée des secteurs à vocation naturelle et agricole,

Après en avoir délibéré à l'unanimité le Conseil Municipal :

PRESCRIT la révision du Plan Local d'Urbanisme,

RAPPELLE qu'à compter de la publication de la présente délibération le Maire pourra décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.118-8 du Code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU,

FIXE les modalités de concertations suivantes :

- Une exposition publique se tiendra en Mairie à chacune des trois grandes étapes d'avancement du dossier (diagnostic, PADD, règlement et zonage),
- Organisation d'au moins une réunion publique, préalablement à l'arrêt du document par le Conseil Municipal,
- Publication d'information sur l'avancement du dossier dans le bulletin municipal,

DONNE L'AUTORISATION à Monsieur le Maire pour signer tout acte lié à cette procédure et notamment tout contrat, convention et avenant de prestation ou de services relatifs à l'élaboration du dossier de PLU,

SOLLICITE toutes les aides financières prévues pour compenser les charges correspondantes à la révision du PLU, notamment celles venant de l'État,

SOLLICITE l'appui de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et autorise le Maire à signer la convention particulière telle que prévu par l'option 1 de la convention cadre approuvée par le SAN le 5 novembre 2002.

DIT que conformément à l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux Personnes Publiques Associées (PPA) et notamment :

- au Préfet,
- aux Présidents du Conseil Régional et du Département,
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture,
- au Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale en application de l'article L.122-4.,
- aux Maires des communes limitrophes.

Conformément à l'article R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, mention en sera faite dans un journal d'annonce légale diffusé dans le Département.

Pour extrait, certifié conforme au registre.
Neuville-sur-Oise, le 5 novembre 2015.

Le Maire,
Gilles LE CAM

COPIE

SOUS-PRÉFET DE PONTOISE
13 NOV. 2015
ARRIVÉE

