

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le

ID : 095-219504503-20250404-DEL\_NOT\_PLU-AR



# Plan Local d'Urbanisme

**MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME POUR L'OUVERTURE À  
L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUA DITE DE « LA FERME DU PONT »**

## **NOTICE DE PRÉSENTATION**

Modification prescrite par délibération du Conseil municipal : le 20 juin 2024

Modification arrêtée par délibération du Conseil municipal : le 13 février 2025

## SOMMAIRE

|                 |   |           |
|-----------------|---|-----------|
| <b><u>1</u></b> | <b><u>OBJET DE LA MODIFICATION ET JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE ADOPTÉE</u></b>   | <b>4</b>  |
| 1.1             | OBJET DE LA MODIFICATION  | 4         |
| 1.2             | JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE ADOPTÉE   | 4         |
| <b><u>2</u></b> | <b><u>JUSTIFICATION DES PROJETS D'URBANISATION AU REGARD DES BESOINS ET DES DYNAMIQUES COMMUNALES</u></b>   | <b>5</b>  |
| 2.1             | DÉMOGRAPHIE   | 5         |
| 2.2             | PARC IMMOBILIER   | 6         |
| 2.3             | EQUIPEMENTS   | 7         |
| 2.3.1           | STRUCTURES POUR PETITE ENFANCE  | 7         |
| 2.3.2           | ETABLISSEMENT SCOLAIRE  | 7         |
| <b><u>3</u></b> | <b><u>COMPATIBILITÉ AVEC LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES – CAPACITÉS D'URBANISATION INEXPLOITÉES DANS LES ZONES URBANISÉES</u></b> | <b>8</b>  |
| 3.1             | LES OBJECTIFS DU PADD EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE LA DENSITÉ HUMAINE ET DE L'HABITAT   | 8         |
| 3.2             | BILAN DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS  | 8         |
| 3.3             | CAPACITES D'EXTENSION OFFERTES PAR LE PLU   | 8         |
| 3.4             | ANALYSE DE LA FAISABILITÉ OPÉRATIONNELLE  | 9         |
| <b><u>4</u></b> | <b><u>MODIFICATIONS APPORTÉES AUX DOCUMENTS DU PLU</u></b>  | <b>10</b> |
| 4.1             | RAPPORT DE PRÉSENTATION   | 10        |
| 4.2             | OAP SECTORIELLES  | 11        |
| 4.2.1           | SITUATION GEOGRAPHIQUE  | 11        |
| 4.2.2           | PERIMETRE DE L'OAP  | 11        |
| 4.2.3           | ZONAGE DU PLU EXISTANT ET ZONAGE DU PROJET DE MODIFICATION  | 12        |
| 4.2.4           | ACCESSIBILITE ET INFRASTRUCTURES  | 12        |
| 4.2.5           | AFFECTATION ACTUELLE DES SOLS   | 13        |
| 4.2.6           | ANALYSE FONCIERE ET PARCELLAIRE   | 13        |
| 4.2.7           | ENJEUX SPECIFIQUES  | 14        |
| 4.2.8           | ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  | 15        |
| 4.3             | REGLEMENT GRAPHIQUE   | 16        |
| 4.3.1           | PLU EN VIGUEUR  | 16        |
| 4.3.2           | PLAN DE ZONAGE MODIFIE  | 16        |
| 4.4             | RÈGLEMENT ÉCRIT   | 17        |
| 4.4.1           | CONCERNANT LA ZONE UA, LES MODIFICATIONS CONCERNENT :   | 17        |
| 4.4.2           | CONCERNANT LA ZONE UG, LES MODIFICATIONS CONCERNENT :   | 18        |
| <b><u>5</u></b> | <b><u>FORMALISATION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE</u></b>  | <b>19</b> |
| 5.1             | IMPACTS POTENTIELS SUR LE MILIEU PHYSIQUE   | 19        |
| 5.1.1           | TOPOGRAPHIE   | 19        |
| 5.1.2           | GEOLOGIE  | 20        |
| 5.2             | IMPACTS POTENTIELS SUR LA RESSOURCE EN EAU  | 20        |
| 5.2.1           | EAUX SUPERFICIELLES   | 20        |

|   |           |
|---|-----------|
| 5.2.2 EAUX SOUTERRAINES – HYDROLOGIE ET ZONES HUMIDES   | 21        |
| 5.2.3 EAUX POTABLES ET EXPLOITATION DE LA RESSOURCE   | 21        |
| <b>5.3 ASSAINISSEMENT</b>   | <b>21</b> |
| <b>5.4 IMPACTS POTENTIELS SUR LES VOIES DE COMMUNICATION, L'ACCESSIBILITE ET LES DEPLACEMENTS</b> | <b>22</b> |
| <b>5.5 IMPACTS POTENTIELS SUR LE CLIMAT, LA QUALITE DE L'AIR ET LES ENERGIES</b>                  | <b>22</b> |
| 5.5.1 EMISSION GES ET CLIMAT  | 22        |
| 5.5.2 QUALITE DE L'AIR  | 23        |
| 5.5.3 DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX EN MATIERE DE QUALITE DE L'AIR ET DE L'ENERGIE                    | 23        |
| <b>5.6 IMPACTS POTENTIELS SUR LES DÉCHETS</b>   | <b>23</b> |
| 5.6.1 L'ORGANISATION SUR LA COMMUNE   | 23        |
| <b>5.7 IMPACTS POTENTIELS SUR LE MILIEU NATUREL</b>   | <b>24</b> |
| 5.7.1 OCCUPATION DES SOLS ET HABITATS NATURELS, ENTITES NATURELLES INVENTORIEES ET CLASSEES       | 24        |
| 5.7.2 ZONES HUMIDES   | 24        |
| 5.7.3 TRAME VERTE ET BLEUE DU PLU   | 25        |
| 5.7.4 LES OISEAUX : ORDONATES ET ORTHOPTERES  | 25        |
| 5.7.5 INTÉRÊT ORNITHOLOGIQUE  | 26        |
| <b>5.8 IMPACTS POTENTIELS SUR LE MILIEU AGRICOLE</b>  | <b>27</b> |
| <b>5.9 PAYSAGE</b>  | <b>27</b> |
| <b>5.10 PATRIMOINE</b>  | <b>27</b> |
| <b>5.11 IMPACTS POTENTIELS SUR LES RISQUES, LES NUISANCES, LES POLLUTIONS ET SUR LA SANTÉ</b>     | <b>28</b> |
| 5.11.1 LES RISQUES NATURELS   | 28        |
| 5.11.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES   | 28        |
| <br>  |           |
| <b>6 ANNEXES</b>  | <b>32</b> |
| <hr/>   |           |
| 6.1 OAP DE LA FERME DU PONT   | 32        |
| 6.2 BILAN DE LA CONCERTATION  | 32        |

# 1 OBJET DE LA MODIFICATION ET JUSTIFICATION ADOPTÉE

## 1.1 OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de Neuville-sur Oise s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 10 décembre 2004.

Il a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 03 juillet 2019. Depuis son approbation, il n'a fait l'objet ni de modification, ni de mise à jour.

Aujourd'hui, la commune souhaite modifier son PLU dans l'objectif d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUa de 0,45 ha. L'objet unique de cette modification de droit commun est par conséquent l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa de la « ferme du pont ».

La présente 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 UA et UG, en lieu et place de la zone 2AUa, vide de règlement.
- Le règlement avec la création de dispositions spécifiques aux sous-secteurs UAp et UGp.
- Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

## 1.2 JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE ADOPTÉE

Cette modification n'a pas d'incidence sur les orientations du PADD, puisqu'elles en constituent une mise en œuvre. En cohérence avec le PLH, le PADD présente en effet un objectif de construction de 212 logements pour atteindre 2 400 habitants à l'horizon 2030, dans le tissu urbain constitué, sans recourir à aucune extension urbaine.

Cette procédure de modification respecte l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme :

- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables.
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé.
- Elle ne réduit pas une zone agricole ni une zone naturelle et forestière.
- Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Elle ne comporte pas de graves risques de nuisances.

## 2 JUSTIFICATION DES PROJETS D'URBANISATION, DES BESOINS ET DES DYNAMIQUES COMMUNALES

Les enjeux et besoins de la commune en matière de démographie, de logement et d'équipements sont les suivants :

### 2.1 DÉMOGRAPHIE

La commune compte 2 085 habitants avec une forte dynamique démographique due à un solde migratoire positif démontrant l'attractivité de la commune. Plus de 50 % de la population a entre 15 et 29 ans, du fait de la présence de la résidence pour étudiants et du foyer des jeunes travailleurs. La population en âge de travailler (les 20-64 ans) représente 64,3 % de la population à Neuville-sur-Oise, contre 62,5% pour la CACP, 59,5 % pour le Val d'Oise et 60,7% pour la région Ile de France. Le nombre moyen de personnes par foyer est inférieur aux territoires de référence (2 personnes/foyer pour Neuville-sur-Oise contre 2,6 pour l'agglomération ou le département). On remarque également l'augmentation significative des plus de 60 ans. Par ailleurs, plus de 50 % des ménages n'ont pas d'enfant, puisque les étudiants et les jeunes travailleurs vivent seuls, sans enfant, et ils sont inclus dans les données statistiques de la commune.

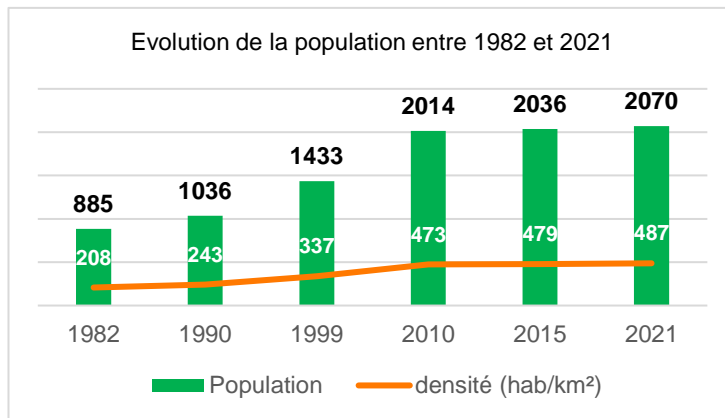


Figure 1 : Evolution démographique de Neuville-sur Oise entre 2010 et 2021

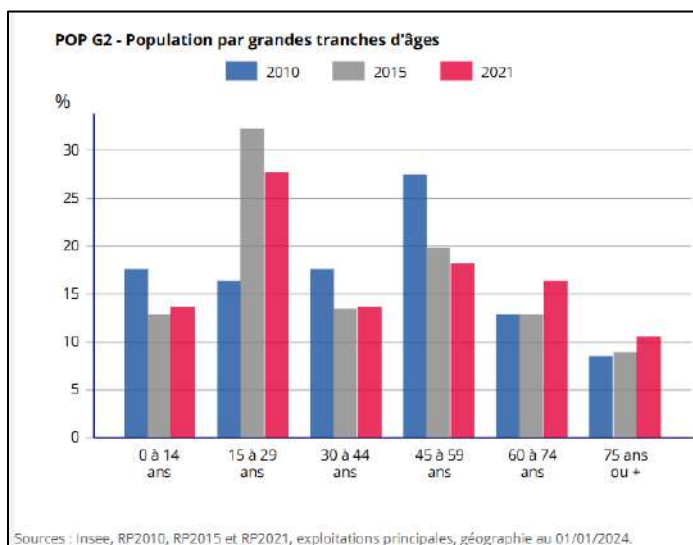


Figure 2 : Evolution démographique par tranche d'âge de Neuville-sur Oise entre 2010 et 2021

## 2.2 PARC IMMOBILIER

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023/2028 de Cergy-Pontoise adopté en décembre 2023 prévoit la construction de 118 logements supplémentaires à Neuville-sur-Oise.

En cohérence avec le PLH, le PADD présente un objectif de construction de 212 logements pour atteindre 2 400 habitants à l'horizon 2030.

Aujourd'hui, environ 47 % des occupants des résidences principales sont des locataires. En effet, 43% de logements sont collectifs, du fait de la présence des résidences des étudiants sociales et du foyer des jeunes travailleurs (360 logements). Par conséquent, la commune compte un taux de 47% de logements sociaux. Le parc immobilier est plutôt récent, près de 60% des résidences principales datent de moins de 30 ans.

La commune dispose d'un marché résidentiel assez attractif, le coût du logement est supérieur à la moyenne de l'agglomération. Néanmoins, il y a besoin de diversifier les typologies et les tailles de logements, notamment pour les logements familiaux abordables. Le PADD prend en considération ces besoins et la nécessité de programmer des logements de qualité avec des traitements paysagers et environnementaux.

### LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

| Catégorie de logement                            | 1968(*)    | 1975(*)    | 1982       | 1990       | 1999       | 2010       | 2015         | 2021         |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|
| <b>Ensemble</b>                                  | <b>368</b> | <b>388</b> | <b>373</b> | <b>413</b> | <b>541</b> | <b>798</b> | <b>1 076</b> | <b>1 060</b> |
| Résidences principales                           | 272        | 289        | 308        | 360        | 501        | 742        | 988          | 917          |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 76         | 65         | 27         | 20         | 16         | 18         | 17           | 63           |
| Logements vacants                                | 20         | 34         | 38         | 33         | 24         | 38         | 71           | 80           |

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

### LOG T5 - Résidences principales en 2021 selon la période d'achèvement

| Période d'achèvement                                 | Nombre     | %            |
|--|------------|--------------|
| <b>Résidences principales construites avant 2019</b> | <b>915</b> | <b>100,0</b> |
| <i>Avant 1919</i>                                    | 90         | 9,8          |
| <i>De 1919 à 1945</i>                                | 38         | 4,2          |
| <i>De 1946 à 1970</i>                                | 82         | 9,0          |
| <i>De 1971 à 1990</i>                                | 169        | 18,5         |
| <i>De 1991 à 2005</i>                                | 242        | 26,4         |
| <i>De 2006 à 2018</i>                                | 294        | 32,1         |

Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.

## 2.3 EQUIPEMENTS

Le PLU en vigueur prévoit la réalisation des équipements indispensables pour satisfaire les besoins des habitants actuels et futurs, notamment concernant les équipements scolaires.

Il est important de rappeler la présence sur la commune d'équipements assez diversifiés dans le centre-bourg ainsi que la présence d'une maison de santé qui pourrait être renforcée.

La commune est de plus dotée d'une base de loisirs à vocation intercommunale et régionale qui renforce ses atouts.

Enfin, la commune dispose des réserves foncières pour de nouveaux équipements à adapter aux évolutions démographiques. Ces réserves se situent dans les zones disposant de potentiels de développement urbain.

### 2.3.1 Structures pour petite enfance

| NOM   | Statut               | Adresse                      | Capacité d'accueil total |
|---|----------------------|------------------------------|--------------------------|
| La Grange aux Elfes<br>Au village de Nounours | Crèche<br>municipale | 2 rue Sébastien de la Grange | 10 berceaux              |
| Au village de Nounours                        | Crèche<br>privée     | 10 chemin de la Princesse    | 12 berceaux              |

### 2.3.2 Etablissement scolaire

- Ecole Maternelle

| NOM de l'établissement | Adresse           | Capacité d'accueil total  |
|------------------------|-------------------|---------------------------|
| Gustave Eiffel         | 2 rue du Pavillon | 75 (effectif actuel : 49) |

- Ecole élémentaire

| Section | Nombre de classes | Nombre d'élèves<br>2014-2015 | Nombre d'élèves<br>2015-2016 | Nombre d'élèves<br>2016-2017 | Nombre d'élèves<br>2024- 2025 |
|---------|-------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| CP      | 1                 | 25                           | 18                           | 15                           | 15                            |
| CE1     | 1                 | 17                           | 25                           | 19                           | 24                            |
| CE2     | 1                 | 23                           | 16                           | 20                           | 20                            |
| CM1     | 1                 | 21                           | 23                           | 18                           | 16                            |
| CM2     | 1                 | 23                           | 18                           | 22                           | 29                            |

### 3 COMPATIBILITÉ AVEC LE PROJET D'AMÉLIORATION DU DÉVELOPPEMENT DURABLES – CAPACITÉS D'URBANISATION INEXPLOITÉES DANS LES ZONES URBANISÉES

#### 3.1 LES OBJECTIFS DU PADD EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE LA DENSITÉ HUMAINE ET DE L'HABITAT

Le PADD présente un objectif de construction de 212 logements pour atteindre 2 400 habitants à l'horizon 2030.

Or, depuis l'approbation du PLU en juillet 2019, seuls 13 logements ont été construits portant la population actuelle à 2 085 habitants.

Le contexte ne répondant pas aux objectifs actuels, il est nécessaire de rendre opérationnelle la zone 2AUa de la ferme du pont qui représente un potentiel d'émergence d'un projet de 20 à 30 logements.

#### 3.2 BILAN DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Dans le cadre d'une modification du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, la loi ALUR impose de motiver la délibération municipale, pour « justifier de l'utilité du projet au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. » (Art. L. 153-38 du Code de l'urbanisme).

La commune a prévu, dans le PLU en vigueur, une partie de son développement futur à vocation d'habitat ou d'activité sous la forme de zones d'urbanisation fermées sur deux secteurs, le secteur de la « ferme du pont » et le secteur « des Trembles » dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU.

La présente procédure concerne uniquement l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa dite de la « ferme du pont ».

Cette zone, d'une surface de 4 537 m<sup>2</sup>, est située en cœur du village, au milieu du tissu urbain constitué et entourée de secteurs dédiés à l'habitat.

#### 3.3 CAPACITÉS D'EXTENSION OFFERTES PAR LE PLU

- Analyse des capacités résiduelles

Une évaluation de la capacité d'accueil résiduelle a été menée sur le territoire communal sur la base de l'état du sol en 2024, à savoir :

| Zone à vocation d'habitat  | Superficie   |
|--|--|
| Dents creuses dans la zone urbaine, potentiels par divisions foncières ou mutation du bâti | 2 hectares environ   |
| Zones à urbaniser opérationnelles (1AU)  | AU/AUa= 0 hectares pour l'habitat (14 hectares pour l'activité économique)<br>AU-UG= 0.75 hectares environ |
| Zones à urbaniser fermées, non opérationnelles (2AU)                                       | 2AU secteur des Trembles = 5.3 hectares<br>2AUa secteur ferme du pont = 0.5 hectares                       |
| <b>Total</b>   | <b>2,75 ha opérationnels environ</b><br>5.8 ha non opérationnels   |

L'ensemble des espaces actuellement urbanisables identifiés représentent environ 2,75 hectares environ.



La réceptivité des tissus opérationnels peut être estimée de façon moyenne existante des espaces d'habitat de la commune et de l'étude des règlements en vigueur. Cette réceptivité est ici estimée à 50 logements.

### 3.4 ANALYSE DE LA FAISABILITÉ OPÉRATIONNELLE

La zone 2AUa de la ferme du Pont de 0,45 ha, est située en cœur de tissu urbain constitué à proximité de la rue Joseph Cornudet et de la rue de Cergy, voies principales de Neuville Sur Oise.

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement y sont présents et suffisamment calibrés. L'accès aux réseaux de gaz et d'électricité est également aisé.

La commune bénéficie, sur ce secteur, d'un droit de préemption actif qu'elle mobilisera autant que de besoin pour réaliser le projet en réflexion.

Le Conseil municipal a en effet décidé de prescrire la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme permettant d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa dite de la « ferme du Pont » et permettant les modifications du rapport de présentation, des règlements écrits et graphiques ainsi que la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Cette modification est justifiée par le fait que la capacité résiduelle d'urbanisation dans les zones déjà construites est insuffisante au regard des objectifs du PLU en vigueur et que la faisabilité opérationnelle est objectivée.

#### En résumé :

- **13 logements ont été construits depuis l'approbation du PLU en juillet 2019**
- **Quelques résorptions de dents creuses ont été réalisées dans les zones U**
- **Un potentiel résiduel de 2.75 ha peu mobilisables à court terme**
- **Une volonté communale de répondre aux objectifs démographiques prévues dans le PADD du PLU opposable**

## 4 MODIFICATIONS APPORTÉES AUX DOCUMENTS DU PLU

### 4.1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

Les modifications à apporter au rapport de présentation concernent le Chapitre 4 : « Les choix des zones d'évolution du règlement » et plus précisément le sous chapitre « Evolution des zones du PLU » et l'alinéa numéro 3 : catégories de zone à urbaniser (AU), de la manière suivante :

| Zone        | ha                              |
|-------------|---------------------------------|
| 2AU         | 8,795                           |
| <b>2AUa</b> | <b>0,00 au lieu de 0,451</b>    |
| A           | 49,512                          |
| Aa          | 14,360                          |
| AU          | 6,854                           |
| AU-UG       | 0,752                           |
| AUa         | 7,398                           |
| Ax          | 1,180                           |
| N           | 106,584                         |
| Na          | 0,495                           |
| Nb          | 3,909                           |
| No          | 10,715                          |
| <b>UA</b>   | <b>7,902 au lieu de 7,792</b>   |
| <b>UB</b>   | <b>15,472 au lieu de 15,131</b> |
| UCL         | 22,002                          |
| UCLa        | 7,497                           |
| UCLb        | 7,932                           |
| UG          | 24,536                          |
| UGa         | 4,066                           |
| UH          | 8,659                           |
| UHa         | 0,563                           |
| UL1         | 6,306                           |
| UL2         | 0,666                           |
| UL3         | 5,942                           |
| UL4         | 102,593                         |

| Superficie par zones <sup>α</sup> | Actuellement <sup>α</sup>       |   | Après évolution <sup>α</sup>    |  |
|-----------------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|--|
|                                   | Superficie (en ha) <sup>α</sup> | Pourcentage de la superficie du territoire <sup>α</sup> | Superficie (en ha) <sup>α</sup> | Pourcentage de superficie du territoire <sup>α</sup> |
| zones-U <sup>α</sup>              | 2136863 <sup>α</sup>            | 50,32% <sup>α</sup>                                     | 2141600 <sup>α</sup>            | 50,43% <sup>α</sup>                                  |
| zones-1-AU <sup>α</sup>           | 150038 <sup>α</sup>             | 15,32% <sup>α</sup>                                     | 150038 <sup>α</sup>             | 15,32% <sup>α</sup>                                  |
| zones-2-AU <sup>α</sup>           | 92463 <sup>α</sup>              | 2,18% <sup>α</sup>                                      | 87726 <sup>α</sup>              | 2,07% <sup>α</sup>                                   |
| zones-A <sup>α</sup>              | 650527 <sup>α</sup>             | 15,32% <sup>α</sup>                                     | 650527 <sup>α</sup>             | 15,32% <sup>α</sup>                                  |
| zones-N <sup>α</sup>              | 1217027 <sup>α</sup>            | 28,66% <sup>α</sup>                                     | 1217027 <sup>α</sup>            | 28,66% <sup>α</sup>                                  |
| Total <sup>α</sup>                | 4246918 <sup>α</sup>            | 100% <sup>α</sup>                                       | 4246918 <sup>α</sup>            | 100% <sup>α</sup>                                    |

## 4.2 OAP SECTORIELLES

La modification du PLU se traduira par l'ajout de l'OAP sectorielle de la ferme du pont au document OAP du dossier de PLU, de la manière suivante :

Les OAP sectorielles :

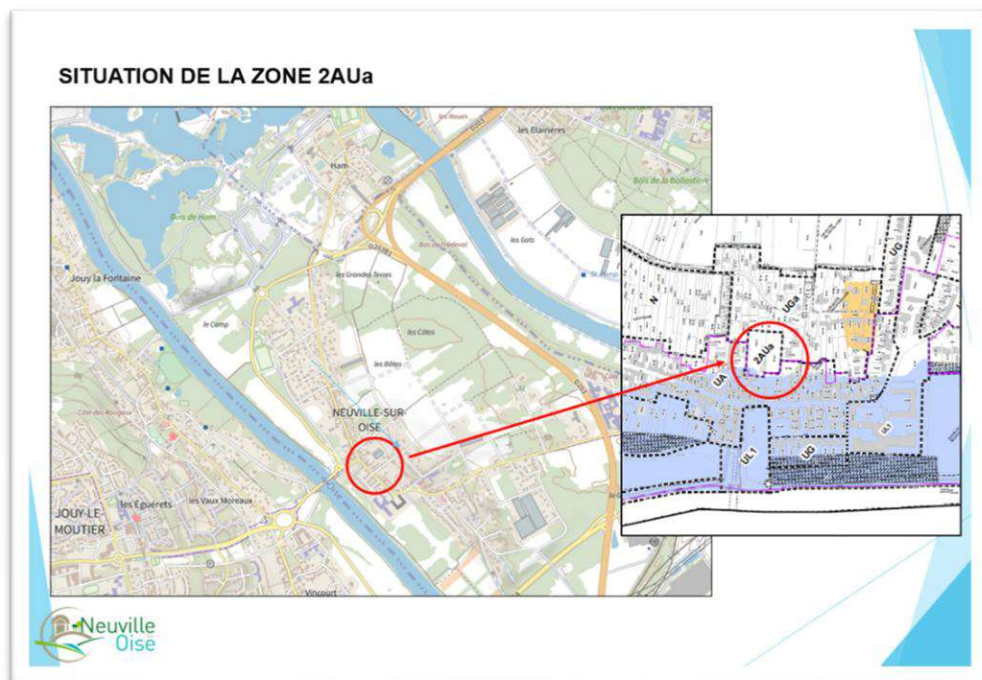
- OAP Secteur des Trembles
- OAP ZAC Neuville 2 « Neuville-Connect »
- OAP zone AU-UG

Il est ajouté :

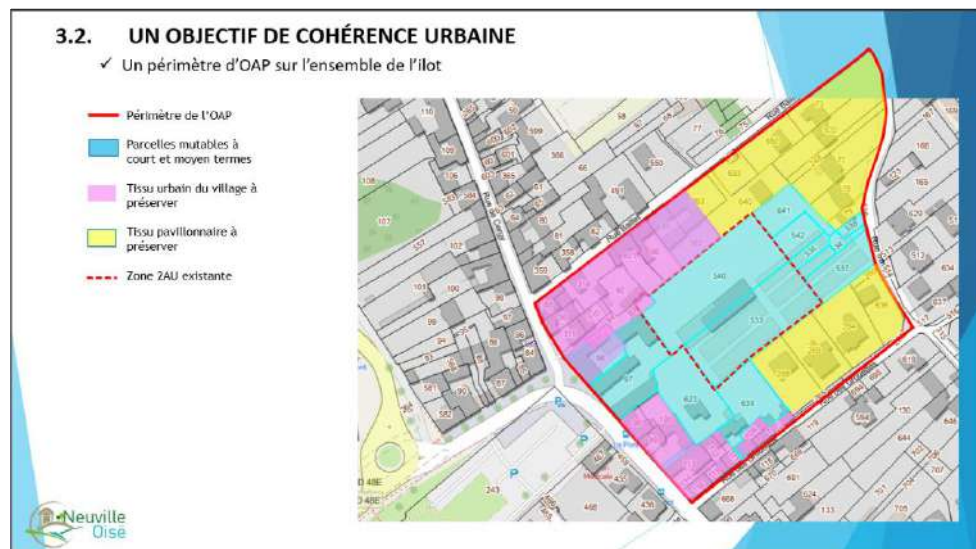
- **OAP de la ferme du pont**

Voir annexe n°1

### 4.2.1 Situation géographique

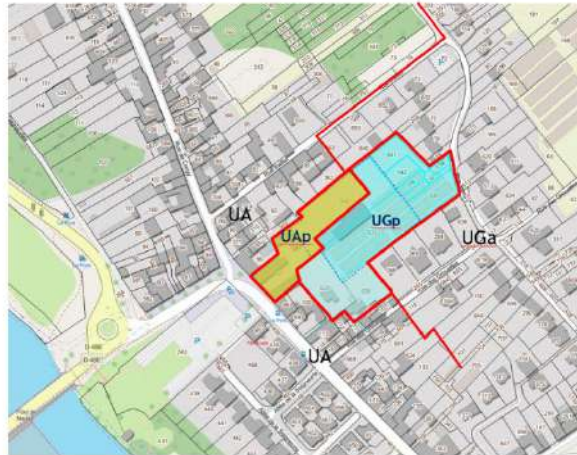


### 4.2.2 Périmètre de l'OAP

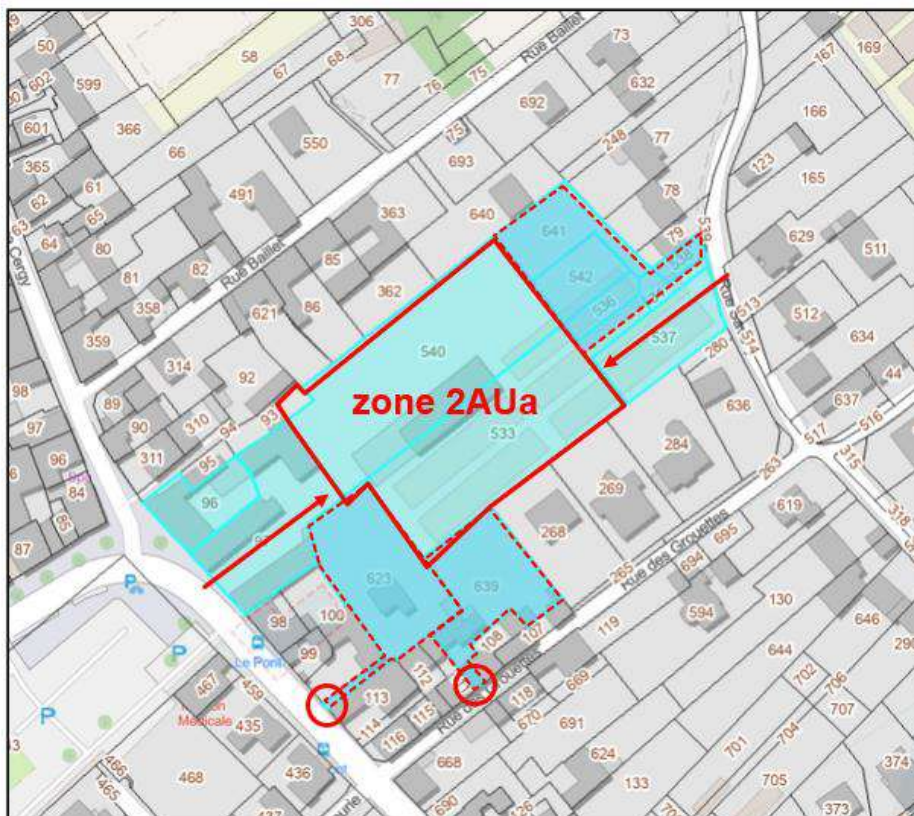


### 4.2.3 Zonage du PLU existant et Zonage du projet de modification

#### 4.1. ZONAGE Hypothèse



### 4.2.4 Accessibilité et infrastructures

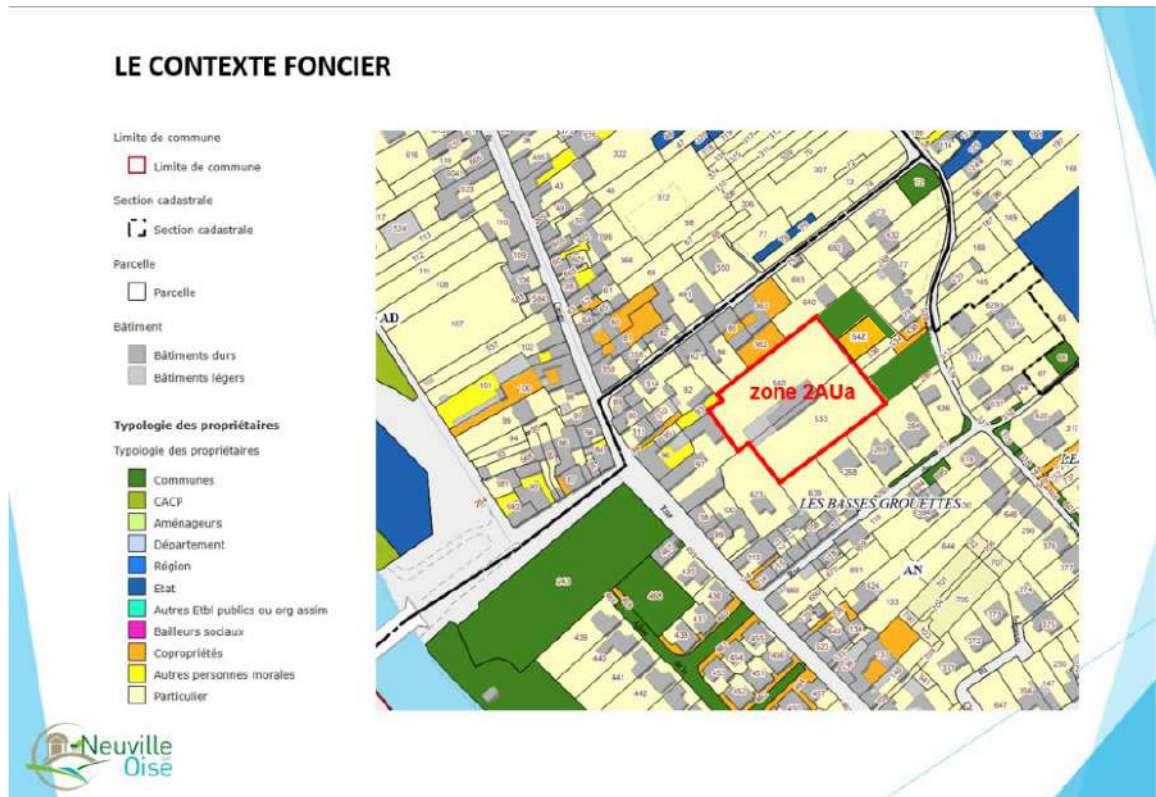




## 4.2.5 Affectation actuelle des sols



## 4.2.6 Analyse foncière et parcellaire



## 4.2.7 Enjeux spécifiques

### 1. ASSURER UNE CROISSANCE URBAINE RAISONNÉE DE LA COMMUNE

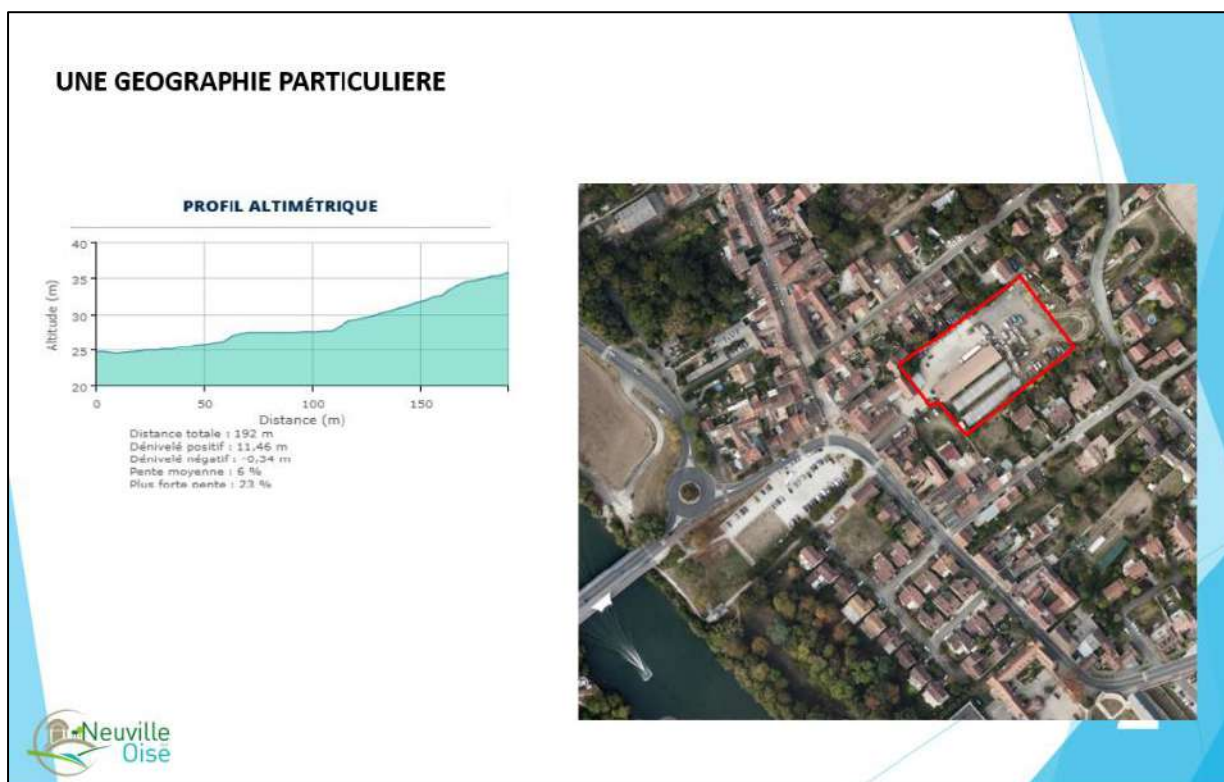
- ✓ Neuville compte 2 085 habitants (INSEE 2022), soit une croissance de 1,45 % habitants en 10 ans
- ✓ Le parc de logements de la commune est de 1 096 dont 47 % de logements sociaux (étudiants et jeunes actifs)
- ✓ Le PLH prévoit la réalisation de 118 logements (autorisation) avant 2028
- ✓ L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa dite de « la ferme du pont » contribuera à l'atteinte de cet objectif

### 2. TRAITER UNE FRICHE URBAINE ENCLAVÉE

- ✓ Résorption d'une friche en cœur de village
- ✓ Désenclavement de la zone 2AUa
- ✓ Désenclavement de 6 parcelles limitrophes de la zone 2AUa

### 3. TRAITER UNE FRICHE URBAINE ENCLAVÉE, AU CŒUR DE LA COMMUNE

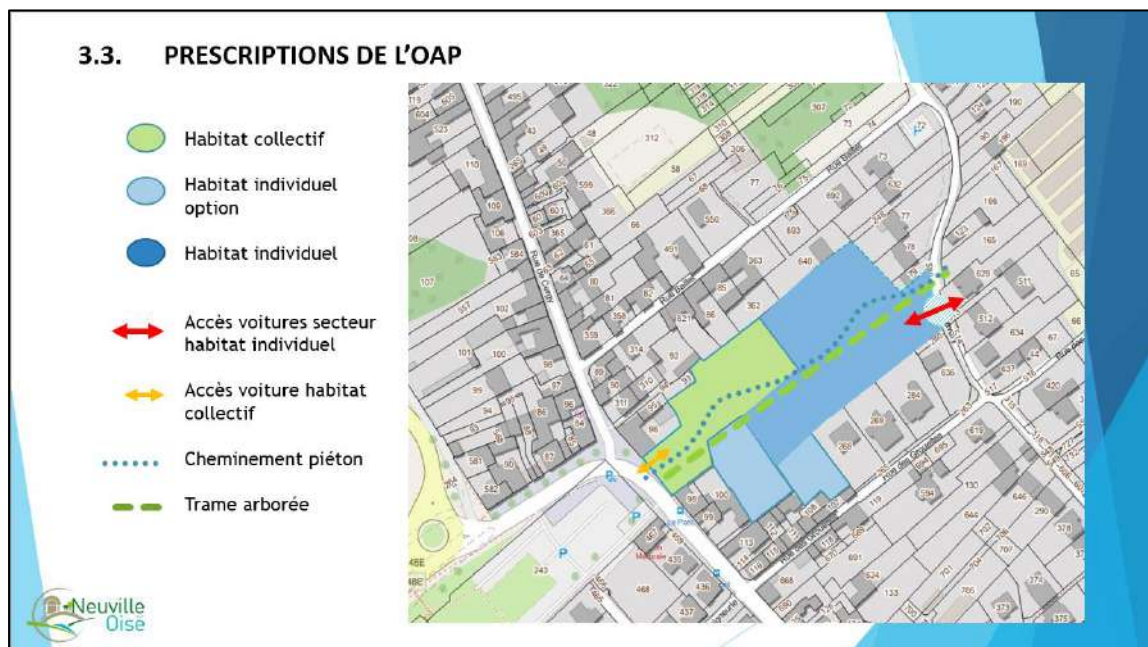
- ✓ Occupation : Serres, bâtiments industriels et stationnements privés
- ✓ Taux d'imperméabilisation supérieur à 80 %





## 4.2.8 Orientations d'aménagement

1. **DONNER UN CADRE COHÉRENT AUX PROJETS FUTURS**
  - ✓ Raisonner à l'échelle de l'îlot
  - ✓ Les parcelles mutables à courts et moyens termes
  - ✓ Les tissus urbains à préserver
  
2. **AFFIRMER UNE EXIGENCE ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE**
  - ✓ Une labélisation des futures bâtiments (E+C)
  - ✓ Une exigence particulière sur le traitement de l'eau
  - ✓ Un site producteur d'Energie durable
  - ✓ Une programmation inclusive et intergénérationnelle

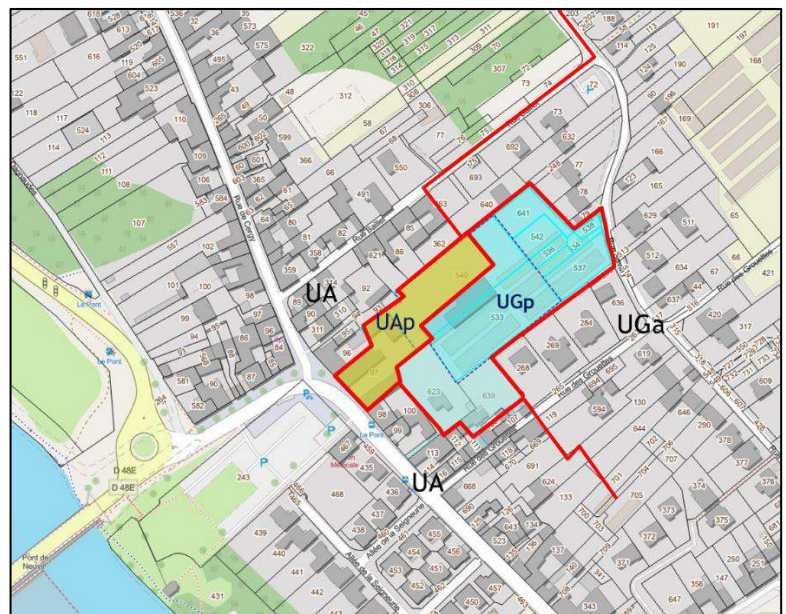


## 4.3 REGLEMENT GRAPHIQUE

### 4.3.1 PLU en vigueur



### 4.3.2 Plan de zonage modifié





## 4.4 RÈGLEMENT ÉCRIT

Les modifications du règlement écrit concernent la zone UA et la zone UG du règlement. Il s'agit pour ces zonages de créer deux secteurs nommés UAp et UGp.

La création de ces deux sous-secteurs a pour objectif de préciser les dispositions réglementaires applicables au périmètre de l'OAP de « la ferme du pont ».

### 4.4.1 Concernant la zone UA, les modifications concernent :

- Le chapitre « caractère de la zone », auquel est ajouté l'alinéa suivant :

*La zone UA comporte un sous-secteur UAp situé au cœur du village. Ce secteur est couvert par l'OAP de « la ferme du pont ».*

*Il se différencie de la zone UA par les articles UA6 et UA 11.*

*La zone UAp n'est pas concernée par des risques naturels et par le PPRI.*

- Article UA 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation, auquel est ajouté l'alinéa suivant :

*Pour le secteur UAp, les constructions doivent être édifiées en retrait de 3 mètres minimum de la voie.*

- Article UA 11 - aspect extérieur, chapitre 11.2. - forme et volume des constructions, auquel est ajouté l'alinéa suivant :

*Pour le secteur UAp, dans la mesure du possible, la profondeur de la construction sera égale au 2/3 de la longueur de la façade, sans que le pignon n'excède 9,00 mètres pour le volume principal.*

- Article UA 11, chapitre 11.3 - LES OUVERTURES, auquel est ajouté l'alinéa suivant :

*Pour le secteur UAp : Les volets roulants sont autorisés dès lors qu'ils sont intégrés à la maçonnerie et que des volets battants sont conservés en façade avant.*

*Pour le secteur UAp, les baies vitrées sont autorisées.*

- Article UA 11, chapitre 11.7 - clôtures et plantations, auquel est ajouté l'alinéa suivant :

*Pour le secteur UAp, sur la limite parcellaire donnant sur une voie et emprise publique ou privée ouvertes à la circulation les clôtures sont interdites.*

*Sur les limites latérales de la parcelle, seuls sont autorisées les clôtures végétales grillagées dont la hauteur ne pourra excéder 2 m pour le végétal et 1,5 m pour le grillage.*

- Article UA11, chapitre 11.10 : *Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture.*
- Article UA11, chapitre 11.12 : Les paraboles.  
*Pour le secteur UAp, il n'est autorisé que deux antennes hertziennes par opération. Les paraboles sont interdites.*

- Article UA 11, chapitre 11.13 – climatiseurs et pompes à chaleur, auquel est ajouté l'alinéa suivant :  
*Pour le secteur UAp, les pompes à chaleur devront être installées au niveau du sol à l'arrière des constructions. Elles devront être accompagnées d'un part-vue.  
Deux pompes à chaleur sont autorisées par opération.*

#### 4.4.2 Concernant la zone UG, les modifications concernent

- Le chapitre « caractère de la zone », auquel est ajouté l'alinéa suivant :

*La zone UG comporte un sous-secteur UGp situé au cœur du village. Ce secteur est couvert par l'OAP de « la ferme du pont ».*

*Il se différencie de la zone UG par les articles UG6, UG 11 et UG12.*

*La zone UG n'est pas concernée par des risques naturels et par le PPRI.*

- Article UG 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation, auquel est ajouté l'alinéa suivant :

*Pour le secteur UGp, les constructions doivent être édifiées en retrait de 3 mètres minimum de la voie.*

- Article UG 11, chapitre 11.3 - les ouvertures, auquel est ajouté l'alinéa suivant

*Pour le secteur UGp, les volets roulants sont autorisés dès lors qu'ils sont intégrés à la maçonnerie et que des volets battants sont conservés en façade avant.*

*Pour le secteur UGp les baies vitrées sont autorisées.*

- Article UG 11, chapitre 11.7 - clôtures et plantations auquel est ajouté l'alinéa suivant :

*Pour le secteur UGp, sur la limite parcellaire donnant sur une voie et emprise publique ou privée ouvertes à la circulation, les clôtures sont interdites.*

*Sur les limites latérales de la parcelle, seuls sont autorisées les clôtures végétales grillagées dont la hauteur ne pourra excéder 2 m pour le végétal et 1,5 m pour le grillage.*

- Article UG 11, chapitre 11.10 : Les panneaux solaires

*Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture.*

- Article UG11, chapitre 11.12 : Les paraboles

*Pour le secteur UGp, les paraboles sont interdites.*

- Article UG 11, chapitre 11.13 – climatiseurs et pompes à chaleur, auquel est ajouté l'alinéa suivant :

*Pour le secteur UGp, les pompes à chaleur devront être installées au niveau sol, à l'arrière des constructions. Elles devront être accompagnées d'un part-vue.*

- Article UG 12 - stationnement des véhicules :

*Pour le secteur UGp, pour les opérations d'ensemble, il est exigé 0,5 place de stationnement « visiteur » par logement.*

## 5 FORMALISATION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

**Les impacts potentiels du projet et les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs sont les suivants :**

Les différentes cibles environnementales sont abordées pour mesurer les incidences du projet sur :

1. le milieu physique
2. la ressource en eau
3. les voies de communication, l'accessibilité et les déplacements
4. le climat, la qualité de l'air et les énergies
5. les déchets
6. le milieu naturel
7. le milieu agricole
8. les paysages et les espaces publics
9. le patrimoine urbain et architectural
10. les risques, les nuisances, les pollutions et sur la santé

### 5.1 IMPACTS POTENTIELS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

#### 5.1.1 Topographie

Le secteur objet de la modification du PLU est situé dans le cœur du village sur le coteau de l'Oise. Le terrain concerné présente une déclivité moyenne de 6 %.

IMPACTS : Le projet de modification du PLU aura un très faible aucun impact sur la topographie de la commune.

MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER :

**Le règlement du PLU** encadre les modifications de la topographie de terrains (affouillement et exhaussement).

D'une manière générale, et pour le site objet de la présente modification, plusieurs dispositions du PLU visent 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'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa ne supprime aucun de ces écrans boisés. Au contraire, elle permettra de végétaliser une partie de ce site aujourd'hui totalement artificialisé.

Plusieurs dispositions permettent d'assurer la bonne intégration et le respect de la topographie sur l'ensemble des zones du PLU et notamment

- L'article 10 qui encadre la hauteur maximale des constructions pour une meilleur intégration paysagère des constructions.
- L'article 7 qui définit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en fonction de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

### 5.1.2 Géologie

La partie superficielle de la commune est constituée de sables limoneux sur une hauteur maximale de 2,00 m, puis on rencontre des calcaires altérés et, plus profondément, des calcaires sains. Il s'agit de terrains de bonne qualité pour la construction.

Le secteur 2AUA objet de la modification n'est pas concerné par le risque de retrait-gonflement des argiles ou de mouvement de terrain liés aux alluvions.

La présence de zone humide n'est pas avérée sur ce secteur de la commune

IMPACTS : La modification du PLU n'aura pas impact sur la géologie.

MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER :

Par précaution, les projets de construction devront réaliser les études nécessaires à la prise en compte des risques géologiques ; afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

## 5.2 IMPACTS POTENTIELS SUR LA RESSOURCE EN EAU

### 5.2.1 Eaux Superficielles

La commune se trouve au sein de l'unité hydrographique de la Confluence de l'Oise de la masse d'eau superficielle n°FRHR229 : « La Viosne de sa source au Confluent de l'Oise ». L'unité hydrographique Confluence Oise se situe à la confluence de la Seine et de l'Oise, sur 826 km<sup>2</sup>. Cette unité hydrographique présente une grande mixité dans son occupation du sol avec une urbanisation autour de l'Oise et un maillage de milieux naturels (forêts, marais) et de zones agricoles sur les bassins versants des affluents de l'Oise.

Aucun cours d'eau permanent ou temporaire n'est présent le secteur concerné par la modification du PLU ni sur ces abords. Le secteur n'est pas soumis à un risque d'inondation.

L'article 4 des différentes zones règlemente la gestion des eaux pluviales : une gestion à la parcelle est privilégiée, favorisant l'infiltration et/ou le stockage / restitution au milieu naturel avant tout rejet au collecteur public. Cet article indique que « les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet. » La réglementation est différenciée pour les secteurs soumis à fortes contraintes hydrauliques (obligation de gestion à la parcelle), pour les secteurs classés au PPRI de l'Oise (obligation d'évacuation des eaux pluviales au réseau, s'il existe, ou directement dans l'Oise) et pour les secteurs à risque de mouvement de terrain lié au gypse et aux carrières abandonnées (interdiction d'infiltration des eaux ayant ruisselé sur des surfaces imperméabilisées). Ce règlement favorisant l'infiltration des eaux pluviales permet la recharge des nappes phréatiques.

Le PLU met en évidence des ruissellements préférentiels des eaux de pluie, et créer plusieurs emplacements réservés à son bénéfice pour gérer ces ruissellements (noues, fossés plantés).

IMPACTS : Le site objet du projet de modification du PLU n'est pas concerné par ce dispositif.

MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER :

La modification du PLU aura un impact positif sur la gestion des eaux superficielles, dans la mesure où il se traduira par une désimperméabilisation du site.

### 5.2.2 Eaux souterraines – Hydrologie et zones humides

L'Oise coule à environ 350 mètres au Nord et à l'Ouest de la commune. La Seine se trouve à environ 2 km au Sud. La commune est concernée par les étangs de Cergy-Neuville.

Trois ensembles aquifères existent sur la commune :

- La nappe alluviale de l'Oise, aux alentours de 22 m NGF. Elle draine la nappe alluviale du plateau.
- La nappe contenue dans les Calcaires du Lutétien et les Sables cuisiers (Eocène moyen et inférieur). La piézométrie de cette nappe est connue par les données disponibles auprès de la banque du sous-sol. Sa cote piézométrique est voisine de 25 m NGF, soit environ 25 mètres de

profondeur par rapport au terrain naturel. Son écoulement s'écoule vers l'ouest.

- La nappe de la craie à silex, protégée par les argiles plastiques.

IMPACTS : La modification du PLU aura très peu d'impact sur la gestion des eaux souterraines.

MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER :

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 et de la zone 2AUa en particulier, 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.

### 5.2.3 Eaux potables et exploitation de la ressource

Il existe des captages d'alimentation en eau potable (AEP) dans un rayon d'environ 3 km autour de la commune. Aucun captage à usage industriel (AEI) ou à usage agricole (AEA) n'est présent sur le territoire de Neuville-sur-Oise. Cependant, on peut noter la présence d'un AEI à Cergy.

L'eau distribuée aux usagers de la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise (CACP) provient :

- des ressources propres (forages) présentes sur son territoire ;
- des ressources importées produites à l'usine de Saint Martin la Garenne ;
- des ressources importées produites à l'usine de Méry-sur-Oise.

Il n'existe pas de captage d'alimentation en eau potable sur le territoire de Neuville-sur-Oise.

IMPACTS : La modification du PLU permettra la création d'environ 26 logements à l'horizon 2030 se traduira par une augmentation brute de la population d'environ 50 personnes soit 2,5% ; et une croissance nette inférieure à 1,5%.

Cette très faible variation de population aura peu d'impact sur la ressource en eau et aura un impact favorable sur la gestion des eaux superficielles, dans la mesure où il se traduira par une désimperméabilisation du site.

MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER :

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. »

## 5.3 ASSAINISSEMENT

Les eaux usées de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise sont traitées par la station d'épuration de Neuville-sur-Oise, à laquelle est raccordé le réseau d'assainissement. Elle traite les eaux usées de 25 communes et de 6 zones d'activités industrielles.

IMPACTS : Le secteur 2AUa objet de la présente modification du PLU est raccordé à l'ensemble des réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau, ...

La modification du PLU se traduira par une augmentation brute de la population d'environ 50 personnes soit 2,5% ; et une croissance nette inférieure à 1,5%, en tissu urbain constitué. Cette faible variation de population aura un impact très faible sur les réseaux et leur capacité respective.

MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER :

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 de rejet 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.

## 5.4 IMPACTS POTENTIELS SUR LES VOIES DE COMMUNICATION, L'ACCESSIBILITE ET LES DEPLACEMENTS

La commune de Neuville-sur-Oise est traversée par un réseau routier qui assure la desserte et l'accessibilité de la Ville. Les principales voies existantes sont :

D48E assure le lien entre le centre historique à l'Ouest, et la gare du RER A, à l'Est. Puis du centre historique. Elle remonte au Nord pour desservir l'île de loisirs et rejoindre la D203. Sur ce tronçon elle se nomme le Boulevard de l'Hautil.

La D203 : elle traverse la commune de Nord au Sud et permet d'accéder à la N184 au Sud et à l'autoroute A15 au Nord.

Le transport en commun dans la commune est assuré par un réseau de bus et la gare de Neuville-Université. La gare de Neuville-Université desservie par les trains de la ligne A du RER et ceux du réseau Transilien Paris Saint-Lazare (ligne L).

En matière de stationnement vélo dans les pôles d'échanges, la gare Neuville Université qui dispose de 64 places de stationnement vélo dont 32 véligo (données décembre 2016).

Deux places de parkings publics sont aménagés à Neuville-sur-Oise : le Parc relais Neuville-Université (747 places) et le parking de la place du Pont (63 places)

IMPACTS : La modification du PLU permettra la création d'environ 26 logements à l'horizon 2030 se traduira par une augmentation brute de la population d'environ 50 personnes soit 2,5% ; et une croissance nette inférieure à 1,5%.

Cette faible variation du parc automobile aura un impact faible sur l'accessibilité et les déplacements

MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER :

Le choix de densifier raisonnablement le tissu urbain existant (cœur du village historique) constitue une alternative aux déplacements carbonés et participe du développement de la ville du ¼ d'heure.

Neuville-sur-Oise privilégie le développement des modes actifs et des transports en commun, et 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.

## 5.5 IMPACTS POTENTIELS SUR LE CLIMAT, LA QUALITE DE L'AIR ET LES ENERGIES

### 5.5.1 Emission GES et climat

Les enjeux liés aux consommations énergétiques et aux émissions de GES en Ile-de-France, et de façon plus précise à Neuville-sur-Oise, sont triples :

De façon générale, la région Ile-de-France présente une forte contribution aux consommations énergétiques et aux émissions de GES à l'échelle nationale ;

De plus, le transport routier représente une part significative de ces consommations énergétiques et des émissions de GES en Ile-de-France, départ notamment l'utilisation du véhicule particulier sur le réseau routier francilien ;

Enfin, le bâti des secteurs résidentiels et tertiaires est également identifié comme un poste important de consommations d'énergie et d'émissions de GES. L'ancienneté du parc et son niveau d'isolation limité y contribuent significativement.

Enfin certains secteurs industriels, tertiaires et domestiques utilisent des solvants, tels que les composés organiques volatils (COV, hydrocarbures précurseurs d'ozone).

## 5.5.2 Qualité de l'air

La station de mesure de la qualité de l'air la plus proche de la commune de Neuville-sur-Oise est celle de Cergy-Pontoise localisée au 2 rue du Pampre d'Or à Cergy.

Des améliorations technologiques et le renouvellement de matériels dans plusieurs secteurs d'activités dont notamment le trafic routier ainsi que le secteur résidentiel (isolation des logements, renouvellement des appareils de chauffage) et tertiaire ont contribué à la diminution des émissions de polluants sur le Val d'Oise

Les moyennes annuelles respectent donc les objectifs de qualité au niveau de la station de Cergy-Pontoise. La qualité de l'air au niveau de la zone d'étude est globalement de meilleure qualité que la qualité moyenne de la Région Ile-de-France.

Sur la commune de Neuville-sur-Oise, les principales sources de pollutions sont le trafic routier et le secteur résidentiel. Il est constaté une qualité de l'air ambiant relativement bonne sur la commune de Neuville-sur-Oise.

## 5.5.3 Documents supra communaux en matière de qualité de l'air et de l'énergie

La commune de Neuville-sur-Oise est soumise à des outils de planification au niveau régional ou local. Ces outils fixent des orientations et/ou des mesures qui doivent être respectées : l'Agenda 21 et le Plan Climat Energie Territorial (PCET) ➤ Le Schéma Régional Climat, Air et Énergie de la région Ile-de-France (SRCAE),

Cergy-Pontoise est l'une des premières agglomérations de France à avoir adopté simultanément un Agenda 21 et un Plan Climat Energie Territorial (PCET).

Ces deux volets d'actions offrent des solutions concrètes pour réduire l'impact sur l'environnement.

La modification du PLU va générer une croissance brute de 2,5% de la population ; et une croissance nette inférieure à 1,5%.

Cette très faible variation de population n'aura que peu d'impact sur le climat, la qualité de l'air et les énergies

IMPACTS : 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, même très limitée, des besoins en déplacements motorisés induits par l'accroissement même très modérée de la population constituent 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, entrainera automatiquement un besoin supplémentaire global en consommation énergétique.

MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER :

Les dispositions de la modification du PLU s'attache 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.

Le projet de modification du PLU modifié impose la création, au sein des espaces urbains, d'espaces verts de pleine terre qui devront également être plantés d'arbres, il demande aussi la réalisation de logements devant être plus performant que la réglementation en vigueur.

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

## 5.6 IMPACTS POTENTIELS SUR LES DÉCHETS

### 5.6.1 L'organisation sur la commune

Le traitement : La Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise est compétente en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie. Ainsi, la CACP exerce la



compétence élimination et valorisation des déchets des ménages et collecte, le traitement, la mise en décharge des déchets ultimes, ainsi que les opérations de transport et de tri qui s’y rapportent, y compris les déchetteries.

La gestion globale des déchets (ordures ménagères, emballages, encombrants et végétaux) est assurée par la Communauté d’Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP).

IMPACTS : La modification se traduira par une très faible augmentation de la population et par un faible impact sur les déchets. La zone 2AUa objet de la modification du PLU 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.

MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER :

Sur la commune une collecte sélective est mise en œuvre et un nouveau règlement de collecte s’impose depuis 2017 à l’ensemble de projet de constructions. Ce nouveau règlement 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.

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.

## 5.7 IMPACTS POTENTIELS SUR LE MILIEU NATUREL

### 5.7.1 Occupation des sols et habitats naturels, entités naturelles inventoriées et classées

La commune de Neuville-sur-Oise n’est concernée par aucune ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche est située dans la forêt de l’Hautil (ZNIEFF de type 2) à l’issue de la révision générale des inventaires ZNIEFF dits de deuxième génération pour son intérêt écologique du fait de la présence d’habitats rares et d’espèces végétales protégées.

Un périmètre ENS (Espace Naturel Sensible) existe sur la partie Sud-Ouest de la commune. A l’Est un autre périmètre ENS existe sur la frontière communale.

La commune de Neuville-sur-Oise n’est pas concernée par une zone Natura 2000. Par conséquent, l’évaluation des incidences est sans objet. Le site Natura 2000 le plus proche est la Zone de Protection Spéciale “sites de Seine-Saint-Denis”, inscrit au titre de la directive Oiseaux. Il se situe à plus de 17 km. La commune de Neuville-sur-Oise n’est pas concernée par une ZICO. Zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO).

Il n’y a pas d’aire de protection de biotopes dans un rayon de 10 km autour du site.

### 5.7.2 ZONES HUMIDES

La commune de Neuville-sur-Oise dispose des zones humides (L’Oise et les étangs de l’Ile de Loisirs). Selon les données cartographique CARMEN, une zone potentiellement humide de classe 3 a été identifiée le long de l’Oise et sur l’emplacement de la base de plein air et de loisirs de Cergy-Neuville.



La commune de Neuville-sur-Oise n'est pas concernée par des « e localisés sur une carte à l'échelle départementale concernant les cours d'eau dits « permanents » ou « temporaires ».

### 5.7.3 TRAME VERTE ET BLEUE DU PLU

La trame verte et bleue de la commune de Neuville-sur-Oise prévoit de connecter les grands espaces naturels du village et aux alentours. Neuville-sur-Oise se situe dans la boucle de l'Oise et possède de nombreux atouts en matière de trame verte et de trame bleue comme :

- l'Oise, affluent de la Seine qui accueille de nombreuses populations faunistiques et qui participe à la trame bleue intercommunale ;
- la forêt de l'Hautil située à l'Ouest de Neuville-sur-Oise inscrite en ZNIEFF de type I et de type II.

D'autres espaces, moins remarquables, participent à la trame verte et bleue. Par exemple, les nombreuses terres agricoles sont un atout pour la création de continuités écologiques.

#### MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER :

Les documents supra-communaux (SDRIF, SRCE et SCOT de Cergy-Pontoise) ont établi des orientations concernant la connexion des grands espaces naturels. En effet, ces différents documents régionaux et intercommunaux prévoient la création ou le maintien de plusieurs continuités écologiques concernant Neuville-sur-Oise.

L'OAP trame verte et bleue de la commune prévoit de prendre en compte ces recommandations. Aussi, celle-ci prévoit la création d'une continuité verte de Jouy-le-Moutier à Cergy en traversant la commune d'Ouest en Est.

Associé aux autres continuités souhaitées, cela permettrait de faire de Neuville-sur-Oise un carrefour écologique.

Le village accueillant déjà de nombreuses espèces faunistiques grâce aux différents habitats, à sa faible urbanisation et à ses espaces naturels peut ainsi prétendre à devenir un carrefour de continuités écologiques.

### 5.7.4 Les oiseaux : ordonates et orthoptères

Neuville-sur-Oise abrite quelques espèces d'oiseaux rares, protégés en France à l'exception du petit Gravelot que l'on retrouve à proximité de l'Oise sur les terrains graveleux humides. Le Martin-pêcheur d'Europe est aussi observable à proximité de l'Oise, sur les microfalaises.

L'île de loisirs de Cergy-Pontoise représente un habitat important pour certaines espèces qui viennent durant leur période de migration et d'hivernage (grèbes, anatidés et limicoles).

Deux espèces forestières sont recensés sur le territoire de la commune, il s'agit de l'épervier d'Europe que l'on peut retrouver dans les grands espaces boisés le long de la RD203 et le faucon hobereau qui est répertorié comme une espèce rare vivant dans de grands espaces boisés et à proximité des cours d'eau.

Enfin, la fauvette babillarde est un oiseau qui vit dans les haies. On en retrouve principalement dans le périmètre de la ZAC Neuville 2.

Des chauves-souris (sérotine commune) ont aussi été recensés dans les grands espaces boisés notamment au Nord du secteur des Trembles. La présence d'anciennes carrières est un facteur de la présence de ces animaux nocturnes. C'est une espèce « assez rare » en Ile-de-France.

Les odonates sont des libellules. Neuville-sur-Oise accueille une espèce de libellule appelée Naïade de Vander Linden. C'est une espèce qui vit dans les cours d'eau calme et les plans d'eau à végétation flottante.

Les orthoptères constituent un groupe animalier qui comprend les criquets, les sauterelles et les grillons. Deux espèces, classées comme « peu commune » sont recensées sur le territoire communal. Il s'agit de l'Ædipode turquoise qui vit dans les terrains caillouteux et le Phanéroptère méridional qui vit dans les friches et les lisières chaudes.

Ces espèces ne sont pas protégées en France.

## 5.7.5 INTÉRÊT ORNITHOLOGIQUE

La diversité avifaunistique globale est relativement moyenne. 39 espèces soit environ 24% de l'avifaune nicheuse d'Ile-de-France (160 espèces) ont été inventoriées sur les 75 ha du site d'étude. Trois espèces remarquables (moins de 2000 couples en Ile-de-France) sont nicheuses sur le site. Si le site semble accueillir plusieurs couples de Fauvette babillarde (AR) localisés principalement dans les haies bordant les voies ferrées, les deux autres espèces remarquables sont réduites à un seul couple. Le Loriot d'Europe (AC) semble nicher dans la Chênaie-charmaie. Le Pipit farlouse est inféodé à une friche héliophile à chiendent.

La richesse spécifique des habitats est le nombre d'espèces nicheuses recensées dans un habitat. Elle témoigne de la capacité d'accueil de celui-ci pour l'avifaune. La richesse spécifique des bois, lisières et formations arbustives à buissonnantes est moyenne. Celle des friches et cultures est très faible.

IMPACTS : Le secteur d'étude présente donc un intérêt ornithologique faible du fait de sa localisation en zone urbaine et de son artificialisation déjà ancienne.

MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER :

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.

- 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'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

## 5.8 IMPACTS POTENTIELS SUR LE MILIEU AGRICOLE

La commune est marquée par une forte présence de terres agricoles localisées au centre de la commune qui entourent les espaces urbanisés. Les terres d'exploitation sont essentiellement localisées sur le coteau entre le village et les boisements du plateau. Il s'agit principalement de maraîchage. Cette activité se doit composer avec la fréquentation public des promeneurs et les nuisances dues aux coulées de boues provenant de l'exploitation des terres en pente, vers le village en contrebas.

IMPACTS : La modification du PLU n'a pas d'impact sur les zones Agricoles.

MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER :

L'OAP TVB (Trame Verte et Bleue) prévoit la protection des zones. 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 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 du territoire.

## 5.9 PAYSAGE

Le paysage neuvillois se distingue par sa topographie. 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, ...).

La partie sud du plateau lacérée par le passage des infrastructures de liaison, accueille autour de la Gare de Neuville, le pôle universitaire et technologique.

Les massifs boisés sont un élément majeur du paysage et doivent jouer un rôle important dans l'aménagement du secteur et en particulier par rapport à la perception de ce secteur comme « entrée » de la ville.

Le village ancien a conservé presque intégralement son caractère dans sa séquence centrale - rue de Cergy.

Partout ailleurs, le village ancien a été environné par les extensions diffuses. Le traitement de ces nouvelles limites et de leur "façade" sur les espaces naturels environnants est un objectif important du développement de Neuville-sur-Oise.

IMPACTS : La modification du PLU aura un impact faible sur les paysages, et en particulier sur le paysage du centre bourg. 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.

MESURES POUR EVITER, REDUIRE 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.

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.

## 5.10 PATRIMOINE

La ville nouvelle de Cergy-Pontoise, des années 70 en permis la réalisation de l'Axe majeur, composé de 12 stations dont la 11ème se situe sur le territoire de Neuville-sur-Oise. Par ailleurs, Il existe un monument inscrit comme monument historique du patrimoine à Neuville : le Pavillon d'Amour. Cet

élément constitue un point de repère dans la commune, comme la village qui concentre les commerces et les activités et offre des espaces de détente et de repos. Le noyau historique, ou village, se caractérise par une densité et l'implantation de quelques commerces, activités et équipements. La typologie architecturale se caractérise par des constructions alignées à la voie publique et collées les unes aux autres pour former une véritable façade urbaine. Les constructions ont une hauteur de R+1+ comble. Les constructions sont en pierre de taille, plutôt anciennes (mais certaines rénovées) et implantées en alignement des voies publiques. Les rues y sont étroites et les espaces verts privés y sont peu visibles.

IMPACTS : Le PLU n'aura pas d'impact négatif sur le patrimoine. Le secteur AUa objet de la présente modification du PLU, n'est pas situé dans le périmètre du SDA.

MESURES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER :

Le PLU prévoit la protection du patrimoine en plus du périmètre de protection SDA.

## 5.11 IMPACTS POTENTIELS SUR LES RISQUES, LES NUISANCES, LES POLLUTIONS ET SUR LA SANTÉ

### 5.11.1 Les risques naturels

La commune de Neuville-sur-Oise se situe en zone de sismicité très faible (zone 1) ; Les bâtiments neufs n'ont pas de règles de construction particulières à suivre.

Neuville-sur-Oise est concernée par le PPRIVO, Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Oise et par un périmètre de risque de mouvement de terrain dû à la présence de cavités souterraines (R111-3).

La commune a également fait l'objet de plusieurs arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle relatifs à des événements de type inondations, coulées de boue et mouvements de terrain, tous situés à proximité immédiate du village.

Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de l'Oise (PPRIVO) indique qu'à Neuville-sur-Oise, l'île des loisirs, les bords d'Oise aux franges du village et les bords d'Oise au nord de la ZAC Neuville université sont concernés par la zone verte. Par ailleurs, une partie du village est concernée par les zones turquoise et bleue du PPRIVO.

Le retrait-gonflement des argiles :

Par la nature limoneuse des alluvions et des éboulis présents sur le site, ce dernier est soumis à un risque de retrait-gonflement des argiles moyen à faible.

### 5.11.2 Les risques technologiques

Aucun site SEVESO n'est identifié à Neuville-sur-Oise. Le référentiel BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) précise que Neuville-sur-Oise comporte deux sociétés susceptibles d'avoir, ou d'avoir eu, un impact sur l'environnement dont la station d'épuration (collecte et traitement des eaux usées).

MESURES POUR EVITER, REDUIRE 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 de modification, la zone à urbaniser n'est pas à vocation industrielle.

Concernant le risque lié aux canalisations de transport de gaz, la 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 la zone ouverte à l'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.

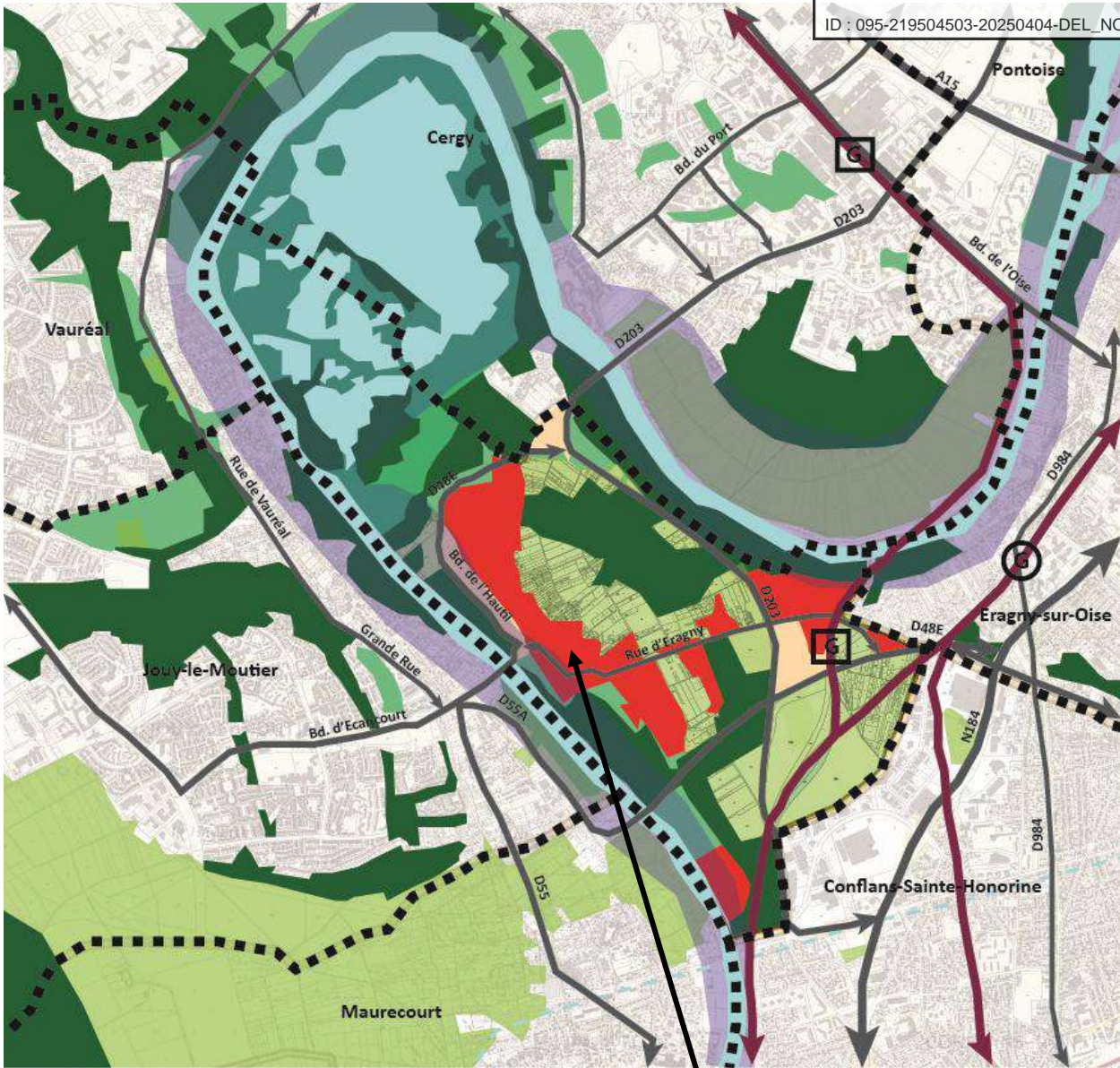
Concernant le risque d'inondation, les projets doivent respecter les dispositions du PPRI ; les modes de gestion des eaux pluviales sont également inscrits au règlement : une gestion à la parcelle avec systèmes de stockage et infiltration est à privilégier afin de ne pas aggraver le risque de ruissellement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



| Occupation du sol en hectares                        | Surface 2008  | Disparition  | Apparition  | Surface 2012  | Bilan        |
|--|---------------|--------------|-------------|---------------|--------------|
| 1 Forêts   | 77,16         | -2,98        | 0,00        | 74,18         | -2,98        |
| 2 Milieux semi-naturels                              | 16,40         | -2,84        | 3,18        | 16,74         | 0,34         |
| 3 Grandes cultures                                   | 87,59         | -6,73        | 1,04        | 81,90         | -5,69        |
| 4 Autres cultures                                    | 22,45         | -0,71        | 5,85        | 27,58         | 5,14         |
| 5 Eau  | 51,65         | 0,00         | 0,00        | 51,65         | 0,00         |
| <b>Espaces agricoles, forestiers et naturels</b>     | <b>255,25</b> | <b>-3,20</b> | <b>0,00</b> | <b>252,05</b> | <b>-3,20</b> |
| 6 Espaces verts urbains                              | 64,50         | -0,23        | 0,82        | 65,09         | 0,59         |
| 7 Espaces ouverts à vocation de sport                | 1,27          | 0,00         | 0,00        | 1,27          | 0,00         |
| 8 Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs  | 0,00          | 0,00         | 0,00        | 0,00          | 0,00         |
| + + 9 Cimetières                                     | 0,33          | 0,00         | 0,35        | 0,69          | 0,35         |
| 10 Autres espaces ouverts                            | 12,48         | -0,58        | 2,26        | 14,15         | 1,68         |
| <b>Espaces ouverts artificialisés</b>                | <b>78,58</b>  | <b>-0,41</b> | <b>3,03</b> | <b>81,20</b>  | <b>2,62</b>  |
| 11 Habitat individuel                                | 45,92         | 0,00         | 0,23        | 46,15         | 0,23         |
| 12 Habitat collectif                                 | 1,21          | -0,39        | 0,83        | 1,65          | 0,44         |
| 13 Habitat autre                                     | 0,00          | 0,00         | 0,00        | 0,00          | 0,00         |
| 14 Activités économiques et industrielles            | 2,92          | 0,00         | 1,06        | 3,98          | 1,06         |
| 15 Entrepôts logistiques                             | 0,00          | 0,00         | 0,00        | 0,00          | 0,00         |
| 16 Commerces   | 0,00          | 0,00         | 0,00        | 0,00          | 0,00         |
| 17 Bureaux   | 0,58          | 0,00         | 0,00        | 0,58          | 0,00         |
| 18 Sport (construit)                                 | 0,00          | 0,00         | 0,00        | 0,00          | 0,00         |
| 19 Equipements d'enseignement                        | 3,33          | 0,00         | 0,00        | 3,33          | 0,00         |
| 20 Equipements de santé                              | 0,00          | 0,00         | 0,00        | 0,00          | 0,00         |
| 21 Equipements culturels, touristiques et de loisirs | 0,00          | 0,00         | 0,00        | 0,00          | 0,00         |
| 22 Autres équipements                                | 1,17          | 0,00         | 0,00        | 1,17          | 0,00         |
| 23 Transports  | 35,58         | -0,42        | 0,75        | 35,91         | 0,33         |
| 24 Carrières, décharges et chantiers                 | 1,88          | -1,88        | 0,39        | 0,39          | -1,49        |
| <b>Espaces construits artificialisés</b>             | <b>92,60</b>  | <b>-1,23</b> | <b>1,80</b> | <b>93,17</b>  | <b>0,57</b>  |
| <b>Total</b>   | <b>426,42</b> | <b>-4,84</b> | <b>4,84</b> | <b>426,42</b> | <b>0</b>     |





- Cours et étendues d'eau
- Forêts
- Terres agricoles
- Espaces urbanisés
- Espaces verts

- Espaces ouverts
- Gare ligne J
- Gare RER A
- Voie ferrée
- Réseau viaire

Limites communales

Conception et réalisation : CAZAL

Source : Géoportail

0 500 m



Zone 2AUa objet du projet de modification du PLU

## **6 ANNEXES**

### **6.1 OAP DE LA FERME DU PONT**

### **6.2 BILAN DE LA CONCERTATION**