

Commune de

Neuilly-en-Vexin

Département du Val d'Oise

Plan local d'urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation



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

Mairie de Neuilly-en-Vexin

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

Sommaire

Introduction.....	3
1. Le secteur de projet de la ferme du château	4
Caractéristiques et enjeux du secteur de projet	4
Vocation du secteur, programme et principales orientations	6
2. Le secteur de projet de la ferme de la Grande Rue	8
Caractéristiques et enjeux du secteur de projet	8
Vocation du secteur et principales orientations	10
3. Le secteur de projet de la Grande Rue	12
Caractéristiques et enjeux du secteur de projet	12
Vocation du secteur et principales orientations	14

Introduction

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent une pièce obligatoire du PLU (article L151-2 3° du code de l'urbanisme) dont le contenu est encadré par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L141-16 et L141-17 » (article L151-6 du code de l'urbanisme).

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

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 [...]. » (article L151-7 du code de l'urbanisme).

Les secteurs d'OAP d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, repérés au plan de zonage, peuvent être urbanisés sous réserve que le projet d'urbanisation s'inscrive dans un rapport de compatibilité avec les principes énoncés dans le présent document.

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

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

Les secteurs d'OAP des fermes du château et de la Grande rue concernent la réhabilitation d'anciennes fermes en vue de leur transformation en logements et en locaux d'activités. Ces deux secteurs d'OAP sont soumis à opérations d'ensemble.

Le secteur de projet de la Grande Rue concerne l'urbanisation d'une parcelle en prairie insérée dans le tissu urbain.

Localisation des secteurs d'OAP



1. Le secteur de projet de la ferme du château

Caractéristiques et enjeux du secteur de projet

Dans le cadre du PLU, cette ferme est identifiée et protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. À ce titre, elle fait l'objet d'une fiche descriptive présentant les qualités architecturales à préserver ainsi que de prescriptions associées à sa typologie (ferme). Le projet sera également soumis au règlement du PLU.

Localisation du secteur de projet

Le secteur de projet de la ferme du château se situe le long de la route du Heaulme, à l'entrée sud-est du village.

La ferme est bordée par le parc du château à l'ouest, par le bois du château au sud ainsi que par la plaine agricole et le bois des Heurts au nord-est et à l'est.

Les équipements communaux (salle polyvalente, terrains de sport et cimetière) se trouvent à proximité immédiate. Le centre du village, la mairie et l'école sont accessibles à pied.

Accès

La ferme dispose d'un accès automobile (porte charretière) et piéton (portillon) depuis la route du Heaulme.



La rue du Heaulme

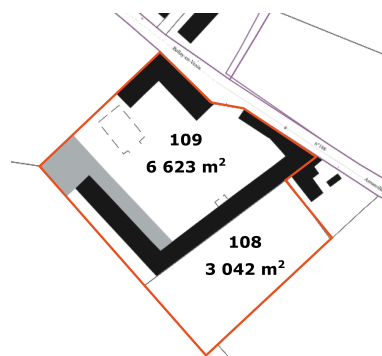


Vue sur la ferme



Porte charretière et portillon

État du foncier



Le secteur s'étend sur deux parcelles : la parcelle 109, d'une superficie de 6 623 m² correspond à l'enceinte de la ferme et la parcelle 108, d'une superficie de 3 042 m², correspond à la prairie qui jouxte la ferme. Ces deux parcelles appartiennent à un propriétaire privé.

Bâtiments existants

La ferme du château est composée d'un logis (1), d'un bâtiment agricole transformé en quatre logements (2) de bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination (3 à 7) et d'un hangar agricole (8).

La surface au sol des bâtiments susceptibles d'accueillir des logements ou des activités économiques est d'environ 1 950 m² au total.

Espaces extérieurs

La cour est ouverte. Le sol est en terre battue. Les pieds de murs sont végétalisés. Des traces attestent la présence ancienne d'un abreuvoir.

Schéma de l'état existant



Vocation du secteur, programme et principales orientations

La ferme du château a vocation d'accueillir **environ 10 logements** (y compris les logements existants) ainsi que des **activités économiques** dans le cadre du changement de destination des anciens bâtiments agricoles. Cette transformation de la ferme devra se faire en préservant ses qualités architecturales, urbaines et paysagères.

Programme et typologie des logements

- Le secteur de projet de la ferme du château accueillera environ 10 logements, y compris les logements existants, dont 50% de trois pièces.
- Le secteur de projet pourra également accueillir des activités économiques à condition qu'elles ne génèrent aucune nuisance.

Accès, desserte et stationnement

- L'accès piéton et automobile par la porte charretière et le portillon seront préservés.
- L'accès piéton aux logements se fera depuis la cour commune.
- Le secteur de projet prévoit deux places de stationnement par logement.
- Pour les activités économiques, le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins.
- Les aires de stationnement automobile seront aménagées de manière privilégiée à l'entrée de la cour et / ou au fond de la cour, et en aucun cas sur l'espace public.
- Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement le plus sobre possible. Elles seront délimitées uniquement par un marquage au sol, traitées en pavés ou dans un autre matériau dans la même palette de couleur que celle des bâtiments de la ferme (image de référence).
- Les aires de stationnement seront traitées dans une nature de sol perméable qui permette l'infiltration des eaux pluviales.



Espaces extérieurs

- La cour devra être maintenue ouverte et sera commune à tous les logements. Elle constituera un espace collectif structurant à l'échelle de l'opération.
- La cour fera l'objet d'un traitement sobre et perméable, préservant son identité rurale.
- La prairie sera aménagée en jardin et fera l'objet d'un traitement végétal qualitatif.
- Les arbres seront conservés.
- Les eaux de ruissellement seront gérées à l'échelle du secteur de projet, notamment par le traitement perméable de la cour de ferme, l'aménagement d'une espace de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert dans la cour de ferme et la végétalisation du jardin.

Formes urbaines

- La réhabilitation des bâtiments existants en vue de leur transformation en logements ou locaux d'activités économiques se fera en préservant l'orientation des bâtiments vers la cour de ferme, la volumétrie des constructions, en limitant les percements et en respectant l'ensemble des prescriptions architecturales associées aux fermes classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (règlement du PLU).
- La réhabilitation des bâtiments existants répondra aux exigences environnementales, notamment par l'isolation des bâtiments et l'utilisation de matériaux biosourcés.

2. Le secteur de projet de la ferme de la Grande Rue

Caractéristiques et enjeux du secteur de projet

Dans le cadre du PLU, cette ferme est identifiée et protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. À ce titre, elle fait l'objet d'une fiche descriptive présentant les qualités architecturales à préserver ainsi que de prescriptions associées à sa typologie (ferme). Le projet sera également soumis au règlement du PLU.

Localisation du secteur de projet

Le secteur de projet de la ferme de la Grande Rue se situe au cœur du village, et participe à l'alignement de la Grande Rue.

Les équipements communaux, notamment l'école, se trouvent à proximité immédiate.

Insérée dans l'urbanisation du village, la ferme est bordée au nord par un vaste verger.

Accès

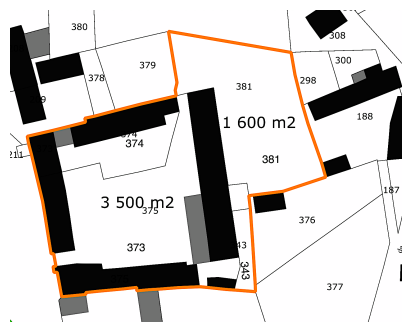
L'accès à la ferme se fait par un portail depuis la Grande Rue.



La Grande Rue, axe historique du village



État du foncier



Le secteur s'étend sur cinq parcelles (343, 373, 374, 375 et une partie de la parcelle 381). Le corps de ferme occupe les parcelles 373, 374 et 375 d'une superficie totale d'environ 3 500 m². La parcelle 343 et la partie de la parcelle 381 sont occupées par un jardin d'une superficie totale d'environ 1 600 m². L'ensemble des parcelles appartient à un propriétaire privé.

Bâtiments existants

La ferme de la Grande Rue est composée d'un logis (1), d'anciens bâtiments agricoles transformés en logements (2), de bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination (3 à 5) et de hangars agricoles (6).

Le logis et les anciens bâtiments agricoles à l'alignement abritent actuellement 5 logements. La surface au sol du logis, des bâtiments d'habitation et des anciens bâtiments agricoles susceptibles d'être transformés en logements, est d'environ 770 m² au total.

Espaces extérieurs

La cour de ferme est ouverte. Le sol est en terre battue, à l'exception d'un espace en jardin en face du logis.

Schéma de l'état existant



1 Le logis

Surface au sol : 100 m²

Hauteur : RDC + 1 étage + comble

2 Autres logements

Surface au sol : 100 m²

Hauteur : RDC + 1 étage

3 Ancien bâtiment agricole

Surface au sol : 270 m²

Hauteur : RDC + comble

4 Ancien bâtiment agricole

Surface au sol : 500 m²

Hauteur : RDC + comble

5 Ancien bâtiment agricole

Surface au sol : 275 m²

Hauteur : RDC + comble

6 Hangars agricoles



Le logis



La ferme vue depuis la Grande Rue

Vocation du secteur et principales orientations

La ferme de la Grande Rue a vocation d'accueillir **environ 10 logements** (y compris les logements existants) ainsi que des **activités économiques**. Cette transformation de la ferme devra se faire en préservant ses qualités architecturale et urbaine.

Programme et typologie des logements

- Le secteur de projet de la ferme de la Grande Rue accueillera environ 10 logements, y compris les logements existants, dont 50% de 3 pièces.
- Le secteur de projet pourra également accueillir des activités économiques à condition qu'elles ne génèrent aucune nuisance.

Accès, desserte et stationnement

- L'accès piéton et automobile au corps de ferme sera préservé.
- L'accès au jardin se fera par le nord de la cour commune.
- Le secteur de projet prévoit deux places de stationnement par logement.
- Pour les activités économiques, le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins.
- Les aires de stationnement seront situées dans la cour de la ferme, et en aucun cas dans l'espace public.
- Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement le plus sobre possible. Elles seront délimitées uniquement par un marquage au sol et traitées en pavés ou dans un autre matériau dans la même palette de couleur que celle des bâtiments de la ferme (image de référence).
- Les aires de stationnement seront traitées dans une nature de sol perméable qui permette l'infiltration des eaux pluviales.



Espaces extérieurs

- La cour devra être maintenue ouverte et sera commune à tous les logements. Elle constituera un espace collectif structurant à l'échelle de l'opération.
- La cour fera l'objet d'un traitement sobre et perméable, préservant son identité rurale.
- Le jardin face au logis sera préservé.
- L'espace de jardin à l'arrière du corps de ferme sera préservé.
- Le jardin fera l'objet d'un aménagement paysager de qualité mettant en valeur son caractère champêtre.
- Les clôtures du jardin seront végétales, plantées de haies vives.
- Les eaux de ruissellement seront gérées à l'échelle du secteur de projet, notamment par le traitement perméable de la cour de ferme et la végétalisation du jardin.

Formes urbaines

- La réhabilitation des bâtiments existants en vue de leur transformation en logements ou locaux d'activités économiques se fera en préservant l'orientation des bâtiments vers la cour de ferme, la volumétrie des constructions, en limitant les percements et en respectant l'ensemble des prescriptions architecturales associées aux fermes classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (règlement du PLU).
- La réhabilitation des bâtiments existants répondra aux exigences environnementales, notamment par l'isolation des bâtiments et l'utilisation de matériaux biosourcés.

Schéma d'aménagement



3. Le secteur de projet de la Grande Rue

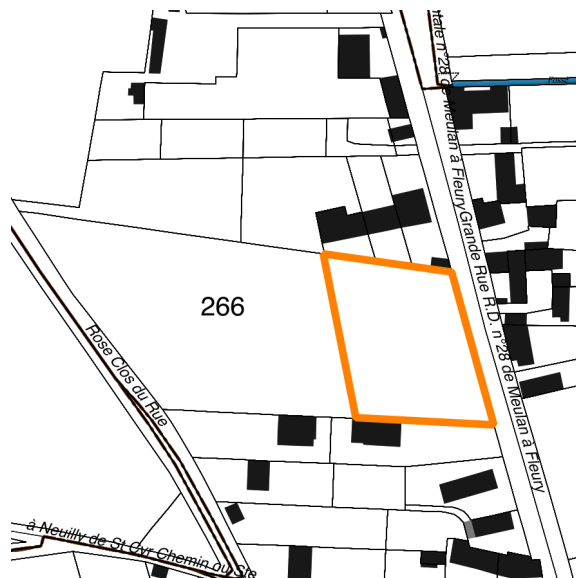
Caractéristiques et enjeux du secteur de projet

Localisation du secteur de projet

Le secteur de projet de la Grande rue se situe dans le cœur historique du village, sur la côté ouest de la rue principale. Sur ce côté, le bâti ancien est implanté en pignon sur la voie et relativement haut (R + 1 + comble).

Les équipements communaux (mairie et école) sont accessibles à pied.

État du foncier



Le secteur de projet s'étend sur une partie de la parcelle B 266 qui a fait l'objet d'une division en trois parcelles.

La superficie du secteur de projet est d'environ 2 230 m².

Ces parcelles appartiennent à des propriétaires privés.

Topographie

Le terrain est surélevé par rapport à la voie.

Limite

À l'alignement de la voie, le terrain est délimité par un mur de soutènement en pierre.

Accès

L'accès se fait depuis la Grande Rue.

Site

Le site de projet est en prairie. Un arbre de haute tige se trouve en limite nord du terrain.

À l'arrière, le secteur de projet s'ouvre sur des prairies agricoles et le bois de la Mare au Maître.



Les implantations en pignon sur le côté ouest de la Grande rue



Le secteur de projet vue depuis le fond de parcelle



Le mur de soutènement

Schéma de l'état existant



Vocation du secteur et principales orientations

Programme et typologie des logements

- Le secteur de projet de la Grande Rue accueillera 3 logements.

Accès, desserte et stationnement

- L'accès automobile et piéton se fait depuis la Grande Rue. Un percement du mur d'une largeur de 3 mètres maximum permet l'accès à la cour et au rez-de-chaussée de la construction.
- En dehors de ces percements nécessaires aux accès, le mur de soutènement en pierre sera préservé.
- Le secteur de projet prévoit deux places de stationnement par logement sur la parcelle où sera construit le logement.

Espaces extérieurs

- Chaque logement est accessible depuis une petite cour à l'avant de la construction. Cette cour, en déblai, est au niveau de la voie. Le traitement de la cour est perméable. Depuis la cour, un escalier monte au jardin, à l'arrière de la construction (niveau naturel du terrain).
- Chaque logement bénéficie d'un jardin à l'arrière des constructions. 70% des surfaces de jardin sont traitées en pleine terre et planté d'un arbre de haute-tige. Les jardins doivent être plantés d'essences à dominante locale.
- Les clôtures sont composées de haies vives ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences variées, en favorisant les végétaux d'essences locales (palette végétale annexée au règlement du PLU). Elles doivent ménager un passage pour permettre la libre circulation de la petite faune.
- Les vues sur la prairie, les espaces agricoles et le bois seront préservées.
- Les eaux de ruissellement sont gérées à l'échelle du secteur de projet grâce à la végétalisation des espaces non-bâtis.

Formes urbaines

- Les constructions s'implantent en retrait de la voie.
- Les constructions s'adaptent à la pente : elle présente un rez-de-chaussée (au niveau de la voie) à l'avant et un rez-de-jardin (niveau naturel du terrain) à l'arrière.
- Deux tiers des constructions doivent présenter une continuité bâtie.
- Les constructions doivent s'inspirer du vocabulaire architectural du Vexin français, notamment en termes de volumétrie, de composition de façade et de forme de toiture.
- Les constructions doivent répondre aux exigences environnementales, notamment par l'isolation des bâtiments et l'utilisation de matériaux biosourcés.
- Le secteur de projet de l'OAP 3 – Grande rue étant situé à l'intérieur du périmètre de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Plan du périmètre de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées



Schéma d'aménagement



Exemple



D'après le plan réalisé par le PNR du Vexin français et le CAUE 95

Perspective



Perspective réalisée par le PNR du Vexin français

Cette OAP a été élaborée à partir du travail réalisé par le PNR du Vexin français et le CAUE 95 avec la commune.