

# **Plan Local d'Urbanisme** **de ST CYR-EN-ARTHIES**

## **MODIFICATION SIMPLIFIÉE**

## **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET** **DE PROGRAMMATION**

### **Pièce n°3**

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| P.L.U. APPROUVÉ LE:        | 18 Juin 2007 |
| P.L.U. MODIFIÉ LE :        | 8 Avril 2013 |
| PLU MODIFIÉ SIMPLEMENT LE: | 9 Avril 2018 |

Établi par :

Commune de ST CYR-EN-ARTHIES  
et  
S.A.R.L.d'Architecture et d'Urbanisme  
SIMON + GENIN  
6 rue du Perche - 75003 PARIS

*en collaboration avec*  
le Parc naturel Régional du Vexin Français

# **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE « AU 1 » « Eco-hameau du Champ Foulon »**

La commune souhaite favoriser l'aménagement de la zone AU1 identifiée comme zone d'urbanisation future dans le PLU approuvé du 18 juin 2007 et modifié le 8 avril 2013 car elle en possède la maîtrise foncière.

Cette zone intitulée « Eco-hameau du Champ Foulon » se situe à l'ouest de la commune de Saint-Cyr-en-Arthies en lien direct avec le village existant.

Par cette urbanisation, la commune souhaite assurer le renouvellement démographique nécessaire au maintien des équipements et favoriser l'arrivée d'une population active.

La commune de Saint-Cyr-en-Arthies et le Parc Naturel Régional du Vexin Français se sont engagés fin 2009 dans une démarche visant à transposer à l'échelle d'une petite commune rurale péri-urbaine les principes caractérisant un projet d'écoquartier, sur des terres délaissées à proximité du village.

## **Desserte :**

Le secteur est accessible à l'Ouest par la rue du Parc et par la rue des Vergers au sud.

## **État des lieux et superficie**

Le terrain libre est constitué de 5 parcelles d'une superficie aménageable hors équipements publics d'environ 1,1 ha

## **Topographie**

Le terrain est homogène et présente une pente de 2,5 % environ dans le sens NO/SE

## **Sensibilité du site**

Le secteur est protégé par un front bâti environnant qui permet son intégration dans le site et une protection par rapport aux vents du nord. En partie sud, il offre un panorama remarquable sur la vallée.

## **Contraintes techniques :**

### **- Assainissement – Eau potable**

Le secteur AU 1 est desservi par le réseau d'eau potable communal renforcé en 2002, Ø 80, situé rue des Vergers (eau potable, défense incendie). L'assainissement sera de type autonome et devra faire l'objet d'une étude préalable conforme aux directives du Schéma Directeur d'Assainissement.

Une ligne électrique moyenne tension longe le terrain en partie ouest.

## **Objectifs de la commune**

### **- Vocation de la zone**

La commune souhaite favoriser l'urbanisation de la zone AU1 située dans la continuité du village ancien afin de permettre le renouvellement démographique mesuré de la commune.

Afin d'assurer une composition urbaine homogène et de qualité, il est envisagé l'ouverture à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat diversifié, en plusieurs tranches opérationnelles, compatibles avec les orientations d'aménagement et en ne compromettant pas l'urbanisation du reste de la zone.

## **Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement**

L'objectif de l'orientation d'aménagement est d'assurer un schéma d'organisation cohérent de l'opération d'ensemble, une composition homogène au plan architectural, intégrant la desserte, les espaces communs, le traitement des clôtures, les liaisons avec les quartiers environnants et le maillage de circulations douces, les plantations...

L'étude de conception sera assurée par la Commune en partenariat avec les services de protection du patrimoine (PNR, SDAP).

Le projet d'aménagement devra être particulièrement soigné compte tenu de la qualité du site (site inscrit, périmètre de protection des abords de Monument Historique) et sera présenté en Commission des Sites.

L'aménagement par un lotisseur qui se limite à diviser le terrain en lots à bâtir viabilisés sera évité.

Le parti d'aménagement devra respecter les principes suivants :

- préserver les équipements publics et paysagés existants,
- permettre la diversité dans l'offre de logements.
- développer les liaisons douces avec les quartiers environnants et les espaces naturels.
- adopter un parti architectural, urbain et paysager qui s'inspire de la structure traditionnelle du village ou du bâti rural traditionnel (fermes vexinoises).

### **- Desserte et aménagements paysagés**

Le schéma d'organisation prévoit une desserte interne avec accès par la rue du Parc à l'ouest et par la rue des Vergers au sud. Les voies créées devront avoir un gabarit limité pour ne pas susciter une circulation importante.

Dans le même esprit, le stationnement devra être mutualisé sur une ou deux emprises afin de limiter la circulation au sein de la zone.

Des sentes piétonnes seront aménagées vers l'espace de loisirs et de sports et vers le verger communal. A noter qu'un emplacement réservé est prévu au PLU sur la parcelle 661 afin de relier ce secteur à la rue de la Rangée de Drocourt, par une circulation douce (hors orientation d'aménagement et hors foncier d'opération).

Une zone naturelle « N » en cœur d'îlot entre le secteur aménagé du Champ Foulon et la rue du Parc sera préservée conformément aux recommandations de la charte paysagère communale (îlot vert à préserver). La limite Est de la zone sera bordée par un écran boisé et des jardins qui assureront la transition avec l'aire de loisirs et de jeux.

### **- Composition urbaine, dispositions réglementaires et techniques**

La zone AU 1 est destinée principalement à de l'habitat, isolé ou groupé.

À l'intérieur de la zone, les clôtures bordant voie et place seront traitées de façon homogène et unie. Elles seront définies et figurées précisément dans la demande de permis de construire (matériaux et essences végétales).

Zone d'aménagement futur  
Photographie aérienne

Saint-Cyr-en-Arthies



SAINT CYR -EN-ARTHIES  
Zone d'aménagement futur - Le Champ Foulon



*Accès par la rue du Parc*



*Accès par la rue du Parc*



Le Champ Foulon



*Vérger*



*Plan Local d'Urbanisme de St. Cyr-en-Arthies*



*Agence d'Architecture et d'Urbanisme  
Anne GENIN et Marc SIMON*



*Rue des Vergers*



*Plan Local d'Urbanisme de St. Cyr-en-Arthies*

Commune de SAINT CYR-EN-ARTHIES  
Zone d'aménagement futur - Le Champ Foulon



Plan Local d'Urbanisme de St. Cyr-en-Arthies

Agence d'Architecture et d'Urbanisme  
Anne GENIN et Marc SIMON



Département du Val d'Oise

# Commune de SAINT CYR-EN-ARTHIES

## Plan Local d'Urbanisme



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

*Réalisation*

**S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme**

**Anne GENIN et Marc SIMON**

6 rue du Perche — 75003 PARIS

*en collaboration avec*

**Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture**

**S.A.T.O. / S.D.U**

**APPROUVÉ LE : 18 juin 2007**

*Modifié le 08 Août 2013*

*Plan Local d'Urbanisme de ST CYR- EN -ARTHIES  
Orientations d'aménagement*

## SOMMAIRE :

## Pages

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT<br>DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE « AU1 » | 3  |
| 2 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT<br>DE LA FERME DU CHATEAU                   | 11 |

## **1 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES ZONES D'URBANISATION FUTURE « AU 1 » et « AU 2 »**

### Zonage P.O.S. Existant :

La zone d'habitat était classée IINA au POS de 1989 ; La commune souhaite à présent favoriser son aménagement en priorité car elle en possède la maîtrise foncière.

### Desserte :

Le secteur est accessible à l'Ouest par la rue du Parc et par la rue des Vergers au sud.

### État des lieux et superficie :

La zone AU1 est constituée de terrains libres de constructions d'une superficie aménageable hors équipements publics d'environ 1,5 ha. La zone Au2 représente environ 1 ha.

### Topographie :

Le terrain est homogène et présente une pente de 2,5 % environ dans le sens NO/SE.

### Sensibilité du site :

Le secteur est protégé par un front bâti environnant qui permet son intégration dans le site et une protection par rapport aux vents du nord. En partie sud, il offre un panorama remarquable sur la vallée.

### Contraintes techniques :

Le secteur AU1 est desservi par le réseau d'eau potable communal renforcé en 2002, Ø 100, situé rue des Vergers (eau potable, défense incendie). L'assainissement sera de type autonome et devra faire l'objet d'une étude préalable conforme aux directives du Schéma Directeur d'Assainissement. Une ligne électrique moyenne tension longe le terrain en partie ouest.

### **.1 Objectifs de la commune**

La commune souhaite favoriser l'urbanisation de la zone AU1 située dans la continuité du village ancien afin de permettre le renouvellement démographique mesuré de la commune.

Afin d'assurer une composition urbaine homogène et de qualité, il est envisagé l'ouverture à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat diversifié, en plusieurs tranches opérationnelles, compatibles avec les orientations d'aménagement et en ne compromettant pas l'urbanisation du reste de la zone.

## **.2 Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement**

L'objectif de l'orientation d'aménagement est d'assurer un schéma d'organisation cohérent de l'opération d'ensemble, une composition homogène au plan architectural, intégrant la desserte, les espaces communs, le traitement des clôtures, les liaisons avec les quartiers environnants et le maillage de circulations douces, les plantations...

Ce chapitre d'orientations particulières d'aménagement présente les recommandations et orientations d'aménagement relatives aux secteurs d'extension de l'urbanisation sur le site de l'Eco-hameau du Champ Foulon correspondant aux zones AU1 et AU2 du règlement du PLU.

Le projet d'aménagement devra être particulièrement soigné compte tenu de la qualité du site (site inscrit, périmètre de protection des abords de Monument Historique) et sera présenté en Commission des Sites.

La commune de Saint-Cyr-en-Arthies et le Parc Naturel Régional du Vexin Français ont lancé une étude de définition accompagnée d'une démarche d'animation participative pour le projet d'un éco-hameau sur le Champ Foulon. L'étude a été conduite sur un territoire d'environ 2,35 ha en bordure sud-est du village, dans un souci d'exemplarité et d'expérimentation au regard des principes du développement durable. L'étude s'est terminée en 2011. Les orientations exposées ci-dessous sont issues de ces études de faisabilité.

Ces orientations particulières des zones AU1 et AU2 devront être prises en compte dans le plan d'aménagement du site. Le plan d'aménagement devra être compatibles avec les conditions d'urbanisation précisées ci-dessous :

### **Programme du projet :**

L'ensemble de l'opération d'aménagement « éco-hameau du Champ Foulon » couvre une superficie de 3,7 hectares, dont 1,2 ha d'espaces publics (vergers, terrains de sport).

Elle prévoit la construction de 2 secteurs d'urbanisation future. Une zone AU1 réalisable immédiatement et une zone AU2 soumise à modification ultérieure du PLU et au respect des dispositions supra-communales (Charte du PNRVF, SDRIF,...).

Pour les espaces publics, les eaux pluviales seront acheminées vers l'aire de loisir à l'ouest puis vers les espaces naturels au sud, qui feront offices d'exutoire naturel.

Pour les espaces privés, la gestion des eaux de pluie se fera à la parcelle.

L'épuration des eaux usées sera de type individuel, mutualisé par ilot, à traitement écologique de surface par filtres plantés et rejet dans le milieu (surface en infiltration après traitement).

Le parti d'aménagement devra respecter les principes suivants :

- \* préserver les équipements publics et paysagés existants (vergers, terrains de sport, prairie),
- \* permettre la diversité dans l'offre de logements,
- \* développer les liaisons douces avec les quartiers environnants et les espaces naturels,
- \* adopter un parti architectural, urbain et paysager qui s'inspire de la structure traditionnelle du village (voir chapitre « mini-hameau »).

Les lignes directrices de l'aménagement sont illustrées selon les axes suivant :

– **Desserte, viabilisation et composition des voiries**

Le maillage d'accès et de distributions devra s'ancrer dans le tissu de rues, chemins et venelles existantes de manière à minimiser l'impact de la voiture et la gêne qu'elle occasionne dans le village. Outre son impact minimal sur le territoire, il devra s'appuyer sur des formes de rue caractéristiques pour Saint-Cyr-en-Arthies, la chicane, l'échappée, la clôture, permettant ainsi d'agrandir le village en douceur tout en préservant son caractère caché. Le schéma d'organisation définit les vues à valoriser par un parcours de fenêtres sur le paysage en continuité avec l'existant.

Le schéma d'organisation prévoit une desserte interne de circulation avec un accès par la rue du Parc à l'ouest et par la rue des Vergers au sud. Toutefois, en cas de réalisation de la zone AU2 au nord, l'accès par la rue du Parc deviendra secondaire afin de restreindre le trafic motorisé à côté de l'école et à travers le vieux village.

L'orientation d'aménagement impose sur l'accès existant par la rue du Parc, l'aménagement d'une voie confortable de circulation avec trottoir. L'alignement d'arbres de haute tige sera préservé le long de cette voie d'accès.

Les voies de desserte seront composées d'une bande de plantation de 1,5 m en bordure des habitations à l'alignement, d'un chemin carrossable à revêtement poreux de 3 m, d'une bande de stationnement enherbée sur structure renforcée de 3 m et d'une bande végétale en terre naturelle de 1 m en bordure.

Des sentes piétonnes seront aménagées vers l'espace de loisirs et de sports, vers le centre-bourg et vers le verger communal.

Les sentes peuvent avoir un revêtement poreux accessible aux personnes à mobilité réduite, d'autres seront des cheminements enherbés. Les deux types sont bordés par des plantations ou semis au pied du mur quand il s'agit d'une bâtisse, ou bien par un muret qui limite l'espace privatif.

Un emplacement réservé est prévu au PLU sur la parcelle 661 afin de relier ce secteur à la rue de la Rangée de Drocourt, par une circulation douce.

Le traitement des eaux pluviales en surface avec des noues, rigoles, pièces d'eau et l'épuration des eaux usées par filtres plantés doivent structurer le territoire, les réseaux hydrauliques affirmeront l'identité du lieu.

– **L'îlot et la notion de « mini-hameau », composition et implantation du bâti**

Les constructions anciennes au cœur du village doivent être une référence pour le futur projet d'aménagement. L'examen de ce patrimoine villageois confirme que la densité de constructions peut être augmentée par rapport à ce qu'il est d'usage aujourd'hui afin de renouer avec des densités telle qu'on les trouve dans le centre-bourg. Outre qu'elle préserve les terres, une densité plus haute, conjointement à une forme du bâti qui anime la rue, aidera à « injecter » de la vie dans le village.

Pour ce faire, les typologies récurrentes dans le patrimoine du Vexin – le corps de ferme et la maison sur rue, doivent être réinterprétées. Une nouvelle entité constructive, le mini-hameau, est proposée. Le mini-hameau ou îlot est un ensemble de plusieurs habitations favorisant ainsi une économie d'échelle et la mise en place d'espaces mutualisés. Dans le projet du Champ Foulon, le

mini-hameau pourra être décliné sous trois formes différentes selon l'emplacement sur le site : principalement l'habitat sur cour ; l'habitat belvédère pour les maisons faces au verger et exposées au sud ; et l'habitat surélevé pour les maisons au milieu d'autres constructions.

L'entité du mini-hameau facilite la réalisation et la gestion cohérente des espaces mutualisés et publics tout en restant très souple, tant pour les besoins des futurs habitants que pour la communauté du village actuel. Il permettra un agrandissement suffisamment important pour réaliser le minimum d'équipements désirés pour l'ensemble du village, et suffisamment ramassé pour que les transformations puissent s'intégrer de façon sensible dans le tissu du village.

Chaque îlot à bâtir (mini-hameau) sera composé principalement d'habitations (des maisons et leurs prolongations en annexes), d'abris, et de murets. Les typologies vexinoises (maison sur rue, maison mitoyenne) seront utilisées pour former des petites entités d'habitats groupés avec annexes, telles une ferme et une maison de maître. **La taille d'un mini-hameau sera de minimum 3 propriétés ou logements, et au maximum de 8 propriétés ou logements** ce qui permet une conception et une évolution à dimension humaine.

Les constructions d'une volumétrie simple et compacte doivent structurer les rues et les sentes et par voie de conséquence former une cour intérieure dans chaque îlot (mini-hameau). Cet espace libre est délimité par les bâtiments principaux et leurs annexes reliés par des murs qui assurent la continuité bâtie en bordure de rue. L'implantation des constructions principales et annexes permettra des bonnes conditions d'ensoleillement des pièces de vie et de travail, ainsi que des pièces « à ciel ouvert » (terrasses, cours...).

Ainsi, les constructions doivent avoir une façade à l'alignement des voies de façon à maximiser l'ensoleillement des façades sud et des jardins privés.

#### – Stationnements

Afin de réduire l'impact global des surfaces de voiries, ainsi que les circulations au sein de l'espace bâti, **il est demandé de mutualiser les places de stationnement. Les besoins en stationnement de l'opération devront être réalisés sous forme de parc de stationnement commun à plusieurs mini-hameau.** Il est toléré pour des raisons de place à affecter aux personnes à mobilité réduite, un maximum de 1 places par logement construit aux personnes à mobilité réduite sur le terrain d'assiette du lot (mini-hameau). Ces places devront être localisées en limite de l'espace voirie.

Les zones de stationnement devront être localisées conformément au schéma d'organisation de l'orientation d'aménagement. Ils devront être enherbés et présenter le minimum de surface imperméable.

#### – Paysages

Une zone naturelle « N » en cœur d'îlot entre le secteur déjà aménagé du Champ Foulon et la rue du Parc sera préservée conformément aux recommandations de la charte paysagère communale (îlot vert à préserver).

Le traitement paysager du projet du Champ Foulon s'inscrit dans une stratégie de trame verte/trame bleue du paysage. Il devra valoriser et conforter les couloirs écologiques et la biodiversité.

Les caractéristiques minérales-végétales récurrentes dans le Vexin seront réinterprétées dans une gamme d'espaces paysagers qui vont de la pièce à ciel ouvert, aux paysages lâches et à des espaces plus intimes.

## **– Gestion des clôtures**

Tandis que le traitement et la mise en œuvre des limites et des clôtures entre les espaces publics et les terrains privés font l'objet de préconisations dans le règlement, la gestion des limites entre particuliers peut être différemment interprétée, les habitants pouvant négocier au cas par cas le besoin de clôtures entre eux.

En fonction des usages et des choix de gestion foncière (propriété individuelle, copropriété,...), les habitants de chaque « mini-hameau » définiront, au choix, le degré de la mutualisation ou séparation des espaces extérieurs. Une transition douce entre espaces privatifs et partagés est encouragée face aux clôtures dures et fixes.

S'il doit y avoir une clôture pour séparer les terrains, les terrasses ou les toiture-terrasses, celle-ci ne devront pas excéder 1,80 m de hauteur et ne pourront pas être visible depuis la façade opposée de la rue. Le matériau de construction doit être léger et permettre un retrait facile de la clôture. En ce sens, les techniques lourdes, type maçonnerie sont à éviter.

## **.3 Dispositions réglementaires et techniques**

La zone AU 1 est destinée principalement à de l'habitat. Toutefois la fonction résidentielle n'exclut pas d'autres usages compatibles. La multifonctionnalité et la modularité du bâti sont encouragées.

L'implantation du bâti se fera à l'alignement de la voie.

L'implantation des constructions pourra se faire sur les limites latérales ou en retrait selon les marges

d'isolement à respecter.

La hauteur des constructions sera au maximum de 7 m à l'égout du toit, soit R + 1 + combles pour les constructions à toiture à 2 pentes, et d'un maximum de 5 m à l'acrotère en toiture-terrasse.

À l'intérieur de la zone, les clôtures bordant voie et place seront traitées de façon cohérente. Elles seront définies et figurées précisément dans la demande de permis de construire (matériaux et essences végétales).

Zone d'aménagement futur  
Photographie aérienne

Saint-Cyr-en-Arthies

50 m

PhotoExploreur - Copyright IGN - Projection Lambert II étendu / NTF

Plan Local d'Urbanisme de ST CYR- EN -ARTHIES  
Orientations d'aménagement

SAINT CYR -EN-ARTHIES  
Zone d'aménagement futur - Le Champ Foulon



Accès par la rue du Parc



Le Champ Foulon



Accès par la rue du Parc



Verger



Plan Local d'Urbanisme de St. Cyr-en-Arthies



Agence d'Architecture et d'Urbanisme  
Anne GENIN et Marie SIMON

Agence d'urbanisme et d'urbanisme  
Anne GLENN et Marc MARON

SAINT-CYR-EN-ARTHIES  
Zone d'aménagement futur - Le Champ Foulon



Rue des Vergers



Plan Local d'Urbanisme de St. Cyr-en-Arthies

Plan Local d'Urbanisme de ST CYR- EN -ARTHIES  
Orientations d'aménagement

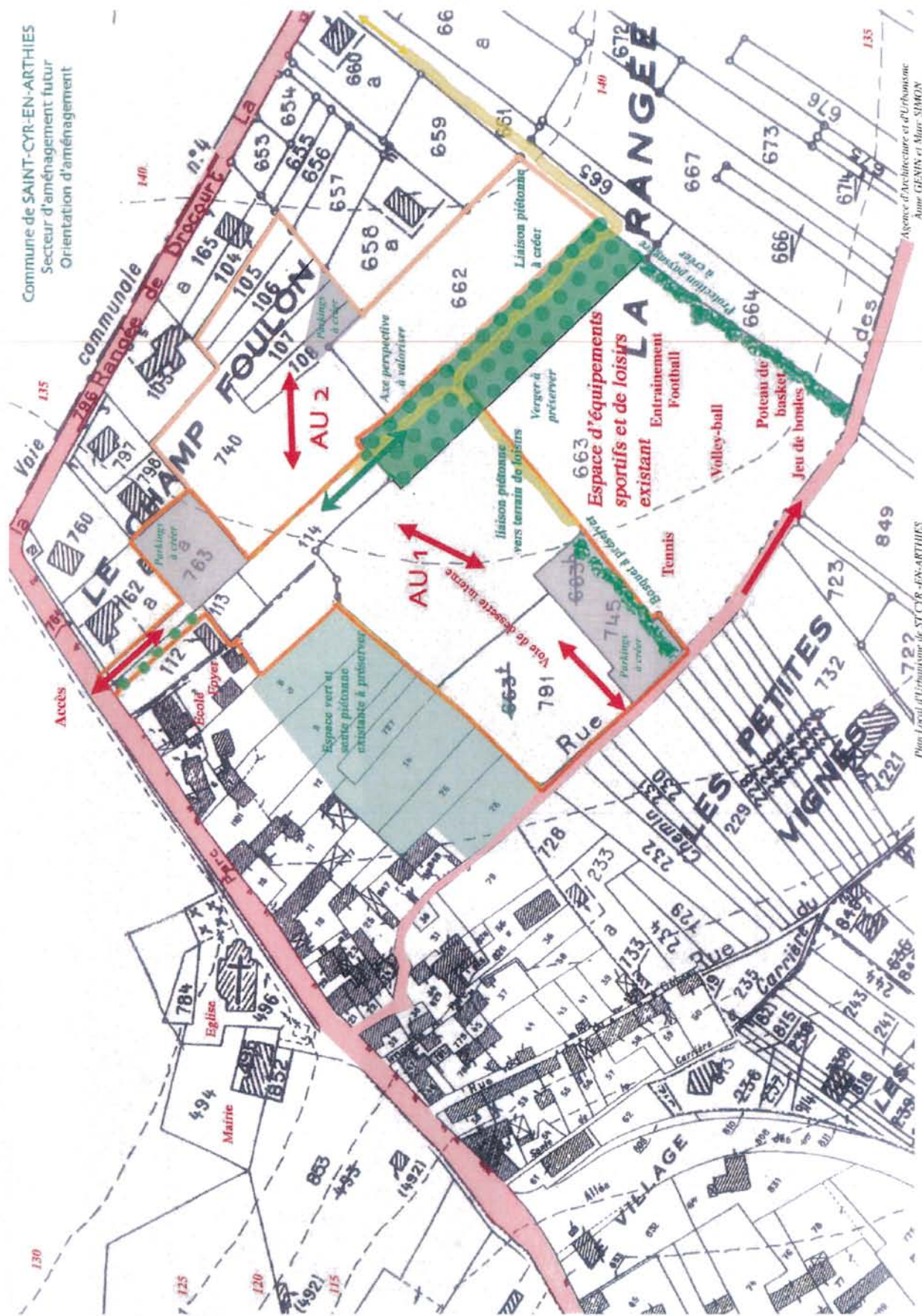
Commune de SAINT CYR-EN-ARTHIES  
Zone d'aménagement futur - Le Champ Foulon



Plan Local d'Urbanisme de St. Cyr-en-Arthies

Agence d'Architecture et d'Urbanisme  
Anne GLENN et Marc SIMON

Commune de SAINT-CYR-EN-ARTHIES  
Secteur d'aménagement futur  
Orientation d'aménagement



Agence d'architecture et d'urbanisme  
Anne GENIS et Marc SIMON

Plan Local d'Urbanisme de ST CYR-EN-ARTHIES

## **2 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA FERME DU CHÂTEAU**

### **Principes et directives d'aménagement**

#### **À l'extérieur de la ferme :**

- ❖ Accès par l'allée existante,
- ❖ Aménagement d'un parc de stationnement répondant aux besoins des aménagements prévus entre le porche d'entrée maçonné et la cour de ferme, selon la localisation mentionnée au plan d'orientation d'aménagement,
- ❖ Aménagement au nord des bâtiments existants d'une aire pour le stationnement des véhicules liée à la création de logements,
- ❖ Préservation des hauts murs en maçonnerie de moellons bordant l'entrée de la ferme,
- ❖ Préservation d'arbres de haute tige et de plantations denses le long de l'allée d'accès et autour de l'aire de stationnement afin de l'insérer dans le site.



*Porche d'entrée*



*Localisation aire de stationnement*



*Murs d'enceinte à préserver*

#### **À l'intérieur de l'exploitation :**

- ❖ Préservation de la cour commune ,
- ❖ Préservation de l'ensemble des bâtiments dont chaque élément participe à l'équilibre de l'ensemble, avec une possibilité d'extension n'excédant pas 10% de la superficie de la cour commune si le projet contribue à la mise en valeur de la cour du corps de ferme.
- ❖ Aménagement à l'intérieur des volumes existants dans le souci de valoriser les caractéristiques architecturales des constructions.
- ❖ Interdiction de stationner les véhicules à l'intérieur de la cour de ferme hormis ceux nécessaires à l'exploitation existante.

# La Ferme du Château





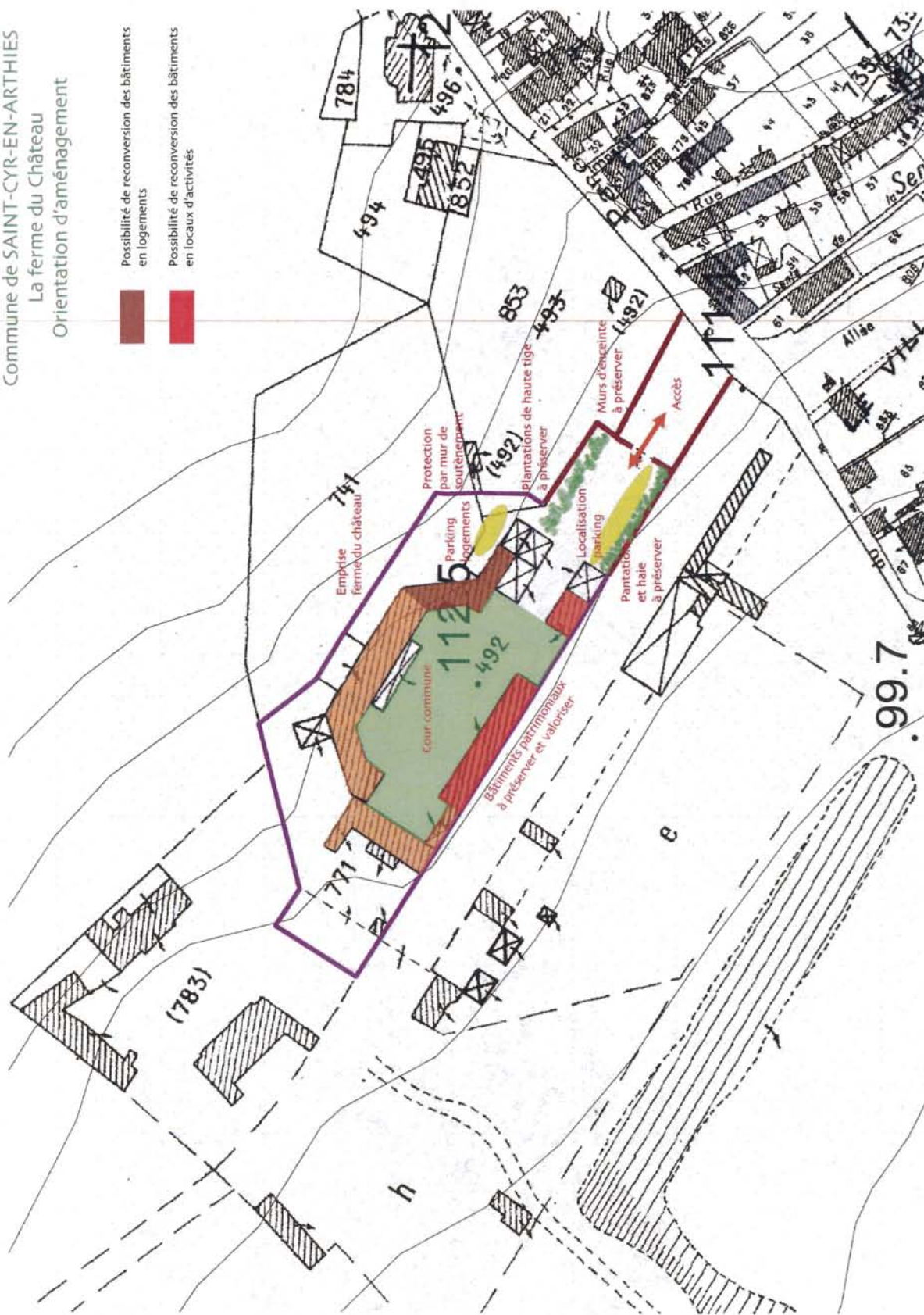
PhotoExploreur - Copyright IGN - Projection Lambert II étendu / NTF

25 m

*Plan Local d'Urbanisme de ST CYR- EN -ARTHIES*  
Orientations d'aménagement

Commune de SAINT-CYR-EN-ARTHIES  
La ferme du Château  
Orientation d'aménagement

- Possibilité de reconversion des bâtiments en logements
- Possibilité de reconversion des bâtiments en locaux d'activités



Orientations d'aménagement

Département du Val d'Oise

# Commune de SAINT CYR-EN-ARTHIES

## Plan Local d'Urbanisme



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

*Réalisation*

**S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme**

**Anne GENIN et Marc SIMON**

6 rue du Perche — 75003 PARIS

*en collaboration avec*

**Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture**

**S.A.T.O. / S.D.U**

**APPROUVÉ LE : 18 juin 2007**

## SOMMAIRE :

## Pages

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT<br>DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE « AU1 » | 3  |
| 2 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT<br>DE LA FERME DU CHATEAU                   | 11 |

# **1 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE « AU 1 »**

## Zonage P.O.S. existant

La zone d'habitat était classée IINA au POS de 1989 ; La commune souhaite à présent favoriser son aménagement en priorité car elle en possède la maîtrise foncière.

## Desserte :

Le secteur est accessible à l'Ouest par la rue du Parc et par la rue des Vergers au sud.

## État des lieux et superficie

Le terrain libre est constitué de 5 parcelles d'une superficie aménageable hors équipements publics d'environ 1,1 ha

## Topographie

Le terrain est homogène et présente une pente de 2,5 % environ dans le sens NO/SE

## Sensibilité du site

Le secteur est protégé par un front bâti environnant qui permet son intégration dans le site et une protection par rapport aux vents du nord. En partie sud, il offre un panorama remarquable sur la vallée.

## Contraintes techniques :

### - Assainissement – Eau potable

Le secteur AU 1 est desservi par le réseau d'eau potable communal renforcé en 2002, Ø 100, situé rue des Vergers (eau potable, défense incendie). L'assainissement sera de type autonome et devra faire l'objet d'une étude préalable conforme aux directives du Schéma Directeur d'Assainissement.

Une ligne électrique moyenne tension longe le terrain en partie ouest.

## **Objectifs de la commune**

### - Vocation de la zone

La commune souhaite favoriser l'urbanisation de la zone AU1 située dans la continuité du village ancien afin de permettre le renouvellement démographique mesuré de la commune.

Afin d'assurer une composition urbaine homogène et de qualité, il est envisagé l'ouverture à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat diversifié, en 2 ou 3 tranches opérationnelles compatibles avec les orientations d'aménagement et en ne compromettant pas l'urbanisation du reste de la zone.

## **Schéma d'organisation : Principes et directives d'aménagement**

L'objectif de l'orientation d'aménagement est d'assurer un schéma d'organisation cohérent de l'opération d'ensemble, une composition homogène au plan architectural, intégrant la desserte, les espaces communs, le traitement des clôtures, les liaisons avec les quartiers environnants et le maillage de circulations douces, les plantations...

L'étude de conception sera assurée par la Commune en partenariat avec les services de protection du patrimoine (PNR, SDAP).

Le projet d'aménagement devra être particulièrement soigné compte tenu de la qualité du site (site inscrit, périmètre de protection des abords de Monument Historique) et sera présenté en Commission des Sites.

L'aménagement par un lotisseur qui se limite à diviser le terrain en lots à bâtir viabilisés doit être évité.

Le parti d'aménagement devra respecter les principes suivants :

- préserver les équipements publics et paysagés existants,
- permettre la diversité dans l'offre de logements.
- développer les liaisons douces avec les quartiers environnants et les espaces naturels.
- adopter un parti architectural, urbain et paysager qui s'inspire de la structure traditionnelle du village.

### **- Desserte et aménagements paysagés**

Le schéma d'organisation prévoit une desserte interne à double sens de circulation avec accès par la rue du Parc à l'ouest et par la rue des Vergers au sud.

L'orientation d'aménagement impose l'élargissement de l'accès existant par la rue du Parc, en reculant la clôture bordant l'école au-delà des platanes plantés à l'alignement, afin de ménager une voie à double sens de circulation avec trottoir, de 6 m de large minimum.

L'alignement d'arbres de haute tige sera préservé le long de cette voie d'accès.

En revanche la rue des Vergers sera maintenue à sens unique vers le CV. de Mantes à Aincourt afin de limiter la circulation, préserver son aspect rural et ne pas aggraver l'étanchéité des sols.

Des sentes piétonnes seront aménagées vers l'espace de loisirs et de sports et vers le verger communal. Un emplacement réservé est prévu au PLU sur la parcelle 661 afin de relier ce secteur à la rue de la Rangée de Drocourt, par une circulation douce.

La voie de desserte interne et les cheminements piétons seront agrémentés d'arbres et arbustes d'essences locales.

Une zone naturelle « N » en cœur d'îlot entre le secteur aménagé du Champ Foulon et la rue du Parc sera préservée conformément aux recommandations de la charte paysagère communale (îlot vert à préserver). La limite Est de la zone sera bordée par un écran boisé et des jardins qui assureront la transition avec l'aire de loisirs et de jeux.

### - Composition urbaine, dispositions réglementaires et techniques

La zone AU 1 est destinée principalement à de l'habitat, isolé ou groupé.

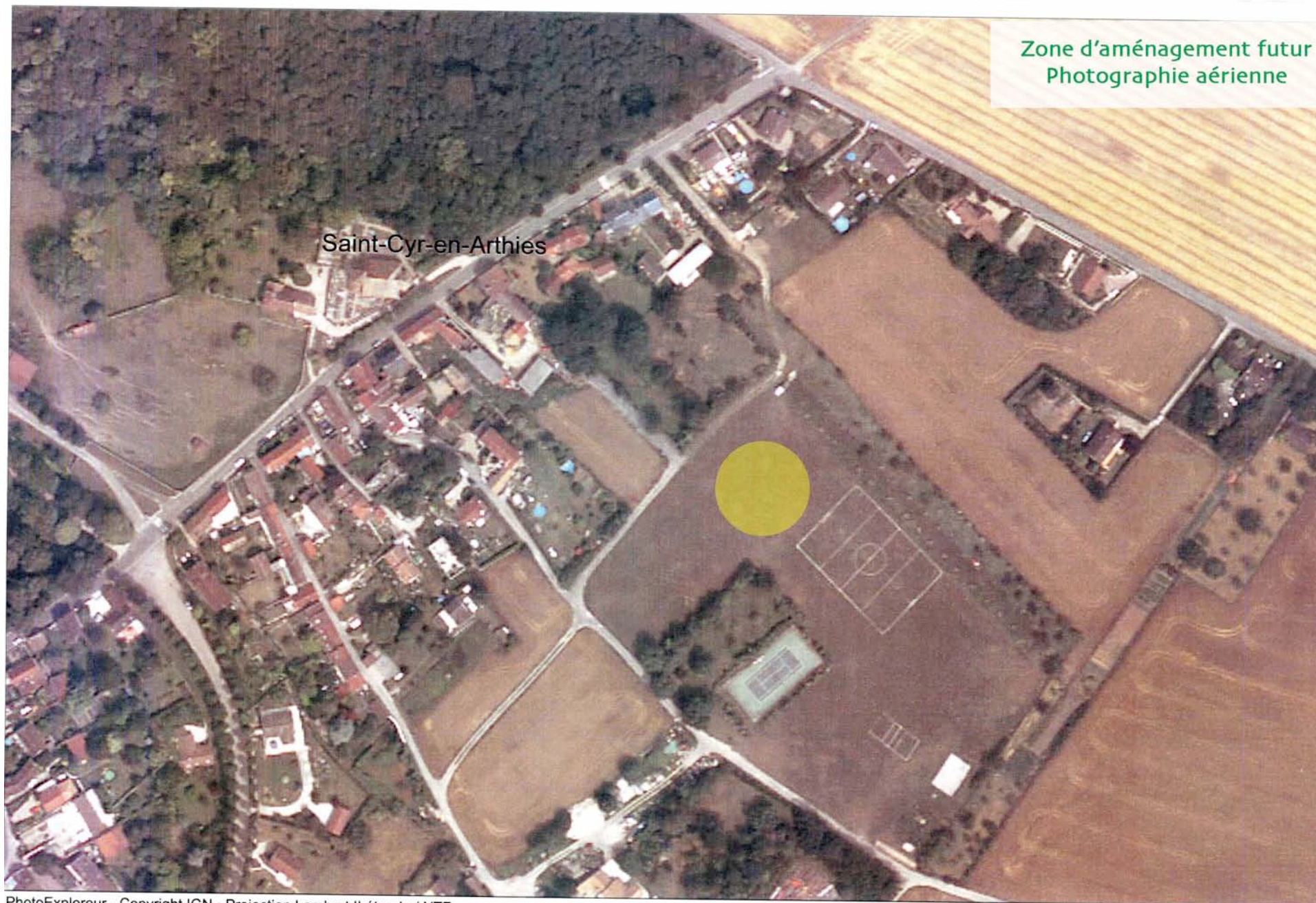
L'implantation du bâti se fera à l'alignement de la voie ou en retrait si la continuité bâtie est assurée par les clôtures ou les annexes.

L'implantation des constructions peut se faire sur les limites latérales ou en retrait selon les marges d'isolement à respecter.

La hauteur des constructions sera au maximum de 7 m à l'égout du toit, soit R + 1 + combles.

À l'intérieur de la zone, les clôtures bordant voie et place seront traitées de façon homogène et unie. Elles seront définies et figurées précisément dans la demande de permis de construire (matériaux et essences végétales).

La densité devra respecter un COS (coefficient d'occupation des sols) maximum de **0,30**.



PhotoExploreur - Copyright IGN - Projection Lambert II étendu / NTF

*Plan Local d'Urbanisme de ST CYR- EN -ARTHIES*  
*Orientations d'aménagement*

SAINT CYR -EN-ARTHIES  
Zone d'aménagement futur - Le Champ Foulon



Accès par la rue du Parc



Accès par la rue du Parc



Le Champ Foulon



Vérger



Plan Local d'Urbanisme de St. Cyr-en-Arthies



Agence d'Architecture et d'Urbanisme  
Anne GENIN et Marc SIMON



*Rue des Vergers*



*Plan Local d'Urbanisme de St. Cyr-en-Arthies*

Commune de SAINT CYR-EN-ARTHIES  
Zone d'aménagement futur - Le Champ Foulon



Plan Local d'Urbanisme de St. Cyr-en-Arthies

Agence d'Architecture et d'Urbanisme  
Anne GENIN et Marc SIMON



## **2 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA FERME DU CHÂTEAU**

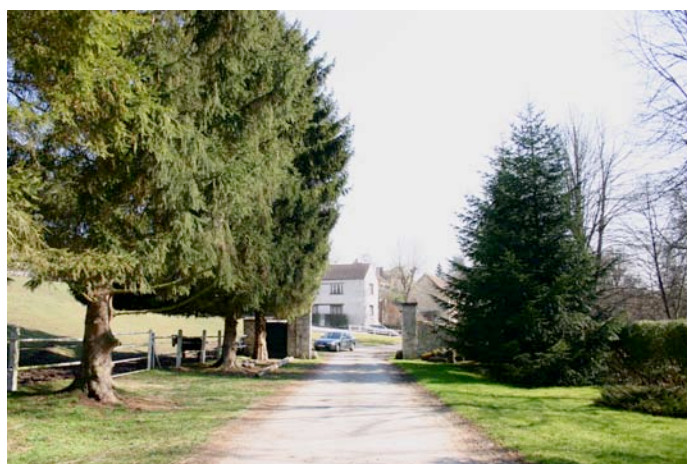
### **Principes et directives d'aménagement**

#### **À l'extérieur de la ferme :**

- ❖ Accès par l'allée existante,
- ❖ Aménagement d'un parc de stationnement répondant aux besoins des aménagements prévus entre le porche d'entrée maçonné et la cour de ferme, selon la localisation mentionnée au plan d'orientation d'aménagement,
- ❖ Aménagement au nord des bâtiments existants d'une aire pour le stationnement des véhicules liée à la création de logements,
- ❖ Préservation des hauts murs en maçonnerie de moellons bordant l'entrée de la ferme,
- ❖ Préservation d'arbres de haute tige et de plantations denses le long de l'allée d'accès et autour de l'aire de stationnement afin de l'insérer dans le site.



*Porche d'entrée*



*Localisation aire de stationnement*



*Murs d'enceinte à préserver*

#### **À l'intérieur de l'exploitation :**

- ❖ Préservation de la cour commune ,
- ❖ Préservation de l'ensemble des bâtiments dont chaque élément participe à l'équilibre de l'ensemble, avec une possibilité d'extension n'excédant pas 10% de la superficie de la cour commune si le projet contribue à la mise en valeur de la cour du corps de ferme.
- ❖ Aménagement à l'intérieur des volumes existants dans le souci de valoriser les caractéristiques architecturales des constructions.
- ❖ Interdiction de stationner les véhicules à l'intérieur de la cour de ferme hormis ceux nécessaires à l'exploitation existante.

# La Ferme du Château





La ferme du Château  
Photographie aérienne

PhotoExploreur - Copyright IGN - Projection Lambert II étendu / NTF

25 m

*Plan Local d'Urbanisme de ST CYR- EN -ARTHIES*  
*Orientations d'aménagement*

**Commune de SAINT-CYR-EN-ARTHIES**  
**La ferme du Château**  
**Orientation d'aménagement**

- Possibilité de reconversion des bâtiments en logements
- Possibilité de reconversion des bâtiments en locaux d'activités

The map shows the layout of the farm complex with various colored zones and labels:

- Cour commune**: Central green area.
- Bâtiments patrimoniaux à préserver et valoriser**: Orange hatched areas along the left side of the courtyard.
- Parking logements**: Yellow area near the top right of the courtyard.
- Emprise ferme du château**: Purple outline defining the main farm footprint.
- Protection par mur de soutènement**: Red line indicating a retaining wall.
- Plantations de haute tige à préserver**: Green dots representing trees to be preserved.
- Murs d'enceinte à préserver**: Red line indicating perimeter walls to be preserved.
- Accès**: Red arrow pointing to an entrance point.
- Localisation parking**: Yellow area at the bottom right of the courtyard.
- Plantation et haie à préserver**: Green area at the bottom right of the courtyard.

Surrounding plots are numbered: (783), 771, 741, 494, 784, 496, 852, 853, 493, 111, 99.7, 112, 492, 115, 110, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200.

## Orientations d'aménagement