

COMMUNE DE SEUGY (VAL D'OISE)

3

00000

LES ORIENTATIONS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT

Vu pour être annexé
à la délibération du
- 1 OCT. 2010

SOMMAIRE

1- TROIS LIGNES D' ACTIONS PRIVILEGIEES

11- LA MISE EN PLACE D'UN PLAN D'ORGANISATION DES SITES URBAINS ET NATURELS

12- L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS ET LIAISONS AU CENTRE DE LA VIE DU VILLAGE

13- LA REPRISE DES CORPS DE FERME AU BÉNÉFICE DE LOGEMENTS ET D'ACTIVITÉS

2- LA RESTAURATION ET L'AMÉNAGEMENT DES CORPS DE FERME

La permanence d'une image de vie – la base d'un renouveau

Les grandes lignes d'une politique de restauration du bâti

ANNEXES : Huit fiches - témoins montrant à titre d'exemple les possibilités d'utilisation du bâti des corps de ferme

Plan joint – mise en valeur des sites urbains et naturels - 3.2 – 1/4000^{ème}

1- TROIS LIGNES D'ACTION PRIVILEGIEES

11- LA MISE EN PLACE D'UN PLAN D'ORGANISATION DES SITES URBAINS ET NATURELS

Les orientations d'aménagement prennent en compte, trois échelles qui sont le fondement d'un plan de paysage:

- **la couronne de boisements et les tissus agricoles**, préservés au titre d'espaces naturels, à l'échelle intercommunale

- **l'espace naturel en limite d'urbanisation**, frontière très fragile à préserver

- **les îlots de jardins et de petits espaces agricoles** à l'intérieur de la structure bâtie, qui conditionnent l'équilibre du village, en redonnant une unité de vie à chaque quartier.

Des lignes de partage strictes doivent ainsi préserver l'équilibre des sites naturels à l'approche du village, ce qui correspond à des ouvertures de paysage.

• Du côté de LUZARCHES, le village ne peut se découvrir qu'après le passage de l'échangeur de la RD922 ; avant ce passage, un large champ de vision permet de découvrir l'espace agricole de la Ferme du RENARD et le Golf du MONT-GRIFFON, ce qui constitue une importante rupture vis-à-vis de l'espace urbanisé de LUZARCHES.

Passé l'échangeur, un autre espace agricole fait face au lotissement de la rue des GUERETS. Puis l'on découvre :

- d'un côté le front de boisement des TROIS-CORNETS, de l'autre le cimetière,
- en face, une échappée, à partir de la Chapelle NOTRE-DAME du BON-SECOURS, permet d'appréhender le front bâti du village, grâce à l'espace préservé au-delà, allant jusqu'à la mairie.

• Du côté de VIARMES, une large ouverture d'espace naturel s'appuyant sur le vallon du PONCEAU et le Bois de SEUGY, ménage une coupure d'1,200km entre les deux agglomérations ; à l'entrée de la commune, un espace cultivé, une prairie, un verger s'arrêtent au niveau du PONCEAU, ce qui représente un front de paysage à préserver, malgré la présence de quelques murs, à l'endroit même où passent les grands animaux (corridor écologique).

• En venant de la voie ferrée sur une butte, c'est la découverte du champ des BROSES qui précède la perception du front villageois.

Tant au Nord qu'à l'Ouest, la continuité des boisements isole complètement l'agglomération ; s'y ajoutent les effets de coupure de la voie ferrée et de la RD922.

Viennent au second plan les petits espaces de jardin qui sont la « respiration » d'un tissu relativement homogène, reprenant la continuité bâtie de la rue de la FONTAINE et l'embranchement de la voie allant vers VIARMES.

Les règles de la zone du centre-village ont le devoir de répondre au maintien d'une structure bâtie héritière des premiers temps du village.

C'est tout au long des voies que se découvre l'espace bâti, avec des ouvertures à préserver, espace ponctué par des éléments forts qui sont : le lavoir, l'église, la place LECOQ. C'est aussi à partir de ces approches, que le piéton découvre les principaux éléments du patrimoine et tout l'environnement qui les met en valeur :

- l'aboutissement du PONCEAU au lavoir, avec perception de corps de ferme préservés,
- la section de la rue de la FONTAINE, au Sud de l'Eglise, jalonnée par d'anciennes constructions permettant des échappées visuelles vers les jardins,
- l'environnement de l'Eglise, avec le débouché de la ruelle MULOT, l'inflexion de la voie permettant une découverte progressive de cet espace.
- la place LECOQ, au débouché de la rue de la CHAPELLE et de la ruelle MAHIOT, prenant une nouvelle valeur, du fait de la présence de la Mairie et devenant le vrai centre d'échange et de vie du village ; une vue est privilégiée vers l'Est (espace précédant la Chapelle),
- le carrefour de la rue de la FONTAINE, avec les rues de VIARMES et de LUZARCHES surtout intéressant par la continuité de murs et de clôtures, avant d'aborder une nouvelle séquence pavillonnaire.

La volonté de la commune de maintenir un plafond de l'ordre de 1100 habitants la conduit, dans le sillage du Schéma Directeur modifié, approuvé le 29 mai 2006, à ne plus envisager que de petites opérations dans les dernières parcelles disponibles. L'aménagement des corps de ferme, qui nécessite une forte volonté sur le plan communal, constitue une réponse pour ce type de développement.

Cette étape permet à la commune de travailler sur la mise en valeur du bâti existant, l'aménagement des voies et des espaces publics. L'application du Plan de Paysage ainsi tracé va de pair avec cette politique de requalification.

12- L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS ET LIAISONS AU CENTRE DE LA VIE DU VILLAGE

C'est tout à la fois :

>> **La préservation de la continuité bâtie**, avec les corps de ferme, les portails, le départ des sentes,... offrant tout au long du parcours des points de vue,

>> **la mise en valeur des équipements** autour de quelques espaces ayant valeur de centres :

- la nouvelle mairie récemment aménagée se prolongeant plus à l'Est par un parc,
- la transformation de l'actuelle mairie (bibliothèque, centre de vie, association,..) et l'entrée de l'école,
- la place de l'église et le débouché de deux sentes,
- la réhabilitation du lavoir au centre d'un petit groupement bâti, constituant autrefois un écart.

>> **L'organisation d'un réseau de cheminements et de sentes.**

Cela comprend :

- les cheminements vers les grands massifs forestiers
 - passage du GR1 empruntant la sente de la NACRE, allant d'un côté vers le Bois de PAROY et VIARMES, d'autre vers MONTGRIFFON et le BOIS de FOURCY,
 - départ du chemin de BERTINVAL et du prolongement de la rue de la FONTAINE vers les Bois de SEUGY et de BEAUVILLIERS, et au-delà vers la vallée de l'YSIEUX.

- les sentes qui distribuent les quartiers du village, en constituant un vaste réseau partant du centre du village, ce qui facilite les échanges et l'accès aux équipements ; leur aménagement, voir certains élargissements ne livrant passage à aucun véhicule, permet de les mettre en valeur :

- c'est le cas de la sente des AUBEPINES (création d'une réserve) permettant de se rendre à la halte SNCF ; ce qui suppose dans ce cas une amélioration de cette halte et de son accès;
- c'est le cas également plus à l'Ouest de la sente de la NACRE.

L'organisation des entrées de village participe du même souci de renforcer ces axes de vie, en révélant au passage divers témoignages :

- l'approche privilégiée de l'Est du village, passant par la chapelle NOTRE-DAME du BON SECOURS, en donnant à la commune la possibilité d'acquérir les terrains attenants,
- l'entrée Sud par le Chemin de la MADELEINE, menant au lavoir,
- l'entrée Nord-Est du Chemin de BERTINVAL, révélant au passage une importante grange ; cette action coïncide avec la signalisation des sentiers d'accès, notamment vers ROYAUMONT, rappelant l'histoire du lieu.

13- LA REPRISE DES CORPS DE FERME AU BÉNÉFICE DE LOGEMENTS ET D'ACTIVITÉS

Arrivée au terme de son développement vis-à-vis des espaces naturels qui l'entourent, la commune veut mettre en valeur l'identité de chaque quartier, à partir des éléments bâtis les plus anciens qui révèlent la structure d'origine du village. A ce titre, la commune a la possibilité de favoriser la reprise de plusieurs corps de ferme.

Ces petits groupements bâtis, vivant sur une cour et s'ouvrant généralement sur la rue par un grand porche, peuvent recevoir des logements, voir de petites activités, des services, en évitant toute surcharge du trafic dans les rues du village.

De telles réalisations doivent préserver les valeurs existantes, en permettant aménagements et extensions dans des périmètres bien déterminés.

Chaque ferme regroupe différents éléments bâtis qui sont autant de témoignages de la vie rurale d'autrefois à préserver :

- grands corps de bâtiments autrefois réservés à l'habitation et à l'abri des récoltes, que l'on peut aménager, voire compléter par d'autres volumes, bâtiments en ruines ou démolis, que l'on peut restituer dans l'épannelage initial,
- granges, hangars généralement de dimensions importantes, pouvant servir d'espaces de stationnement,
- petits éléments (porcheries, poulaillers,...), à conserver comme témoignages.

Un nombre important de logements peut être trouvé dans ces corps de ferme, en évitant toute destruction au profit de pavillons. Seul l'espace dévolu au stationnement constitue une limite. Cette évolution s'étendant sur un grand nombre d'années, au terme des activités agricoles, et dans la mesure où des aménageurs peuvent s'intéresser à ce type d'opération, **la commune conserve ainsi un important potentiel bâti à exploiter très progressivement.**

2- LA RESTAURATION ET L'AMENAGEMENT DES CORPS DE FERME

La permanence d'une image de vie – la base d'un renouveau.

Comme la plupart des villages de l'Ouest de la Plaine de France, SEUGY a longtemps regroupé autour de ses deux principales voies un ensemble de petites exploitations vivant de faibles surfaces cultivées. L'élevage de quelques vaches, de porcs et un potager, permettaient de maintenir la vie du village.

Cela explique les dimensions et le caractère architectural très modestes du bâti. Une douzaine de ces fermes ont subsisté jusqu'au départ en retraite des derniers agriculteurs (une seule ferme en activité aujourd'hui).

Ces témoignages de la vie passée constituent aujourd'hui les bases du renouveau villageois, en offrant d'importantes possibilités de développement, tant pour l'habitat que pour les activités.

Ainsi peut-on espérer voir renaître, une vie villageoise, autour de l'axe de desserte que constitue la rue de la FONTAINE, au bénéfice également des résidents venus s'installer à la périphérie.

Les grandes lignes d'une politique de restauration du bâti

Chaque corps de ferme est unique, le temps l'ayant façonnée en fonction de son environnement, de ses activités, des modes de vie des familles qui s'y sont succédées. L'essentiel est de conserver ce caractère dans la mutation envisagée ; il faut pour cela :

- **conserver l'unité de l'îlot, autour de sa cour**, qu'elle soit ouverte ou fermée, sans possibilité de fractionnement de cet espace central,
- **adapter les nouvelles fonctions au bâti existant** : stationnement possible sous certains hangars, anciens bâtiments d'élevage transformables pour des activités,
- **concevoir des extensions qui ne détruisent pas l'équilibre du groupement bâti**, en respectant de bonnes orientations pour le vent et l'ensoleillement,
- **en cas d'extension, réaliser un plan d'ensemble** : composition des volumes bâtis, notamment au niveau des toitures..

Chaque unité ainsi identifiée fait l'objet d'une étude sur les possibilités d'aménagement à partir d'une emprise reprenant l'existant ; s'il s'agit de logement, la superficie nécessaire au stationnement est un élément limite à ne pas négliger dès le départ.

La mise en valeur de chaque corps de ferme obéit ainsi à une double prescription dans le cadre d'un même îlot :

- celle du règlement de la zone du centre-village dont il fait partie,
- celle reprenant les principes qui viennent d'être exposés.

La visite des corps de ferme a permis de donner ces bases d'étude. Il a paru utile d'illustrer pour huit de ces cas les possibilités d'aménagement sous la forme de fiches-témoins, proposant emprise et hauteur des extensions. Le nombre de logements ou la superficie des activités à venir dépend de l'étude proprement dite.

En aucun cas les schémas présentés n'ont de valeur au titre d'une prescription : ce sont simplement des exemples permettant de juger les potentialités ainsi offertes.

ANNEXES

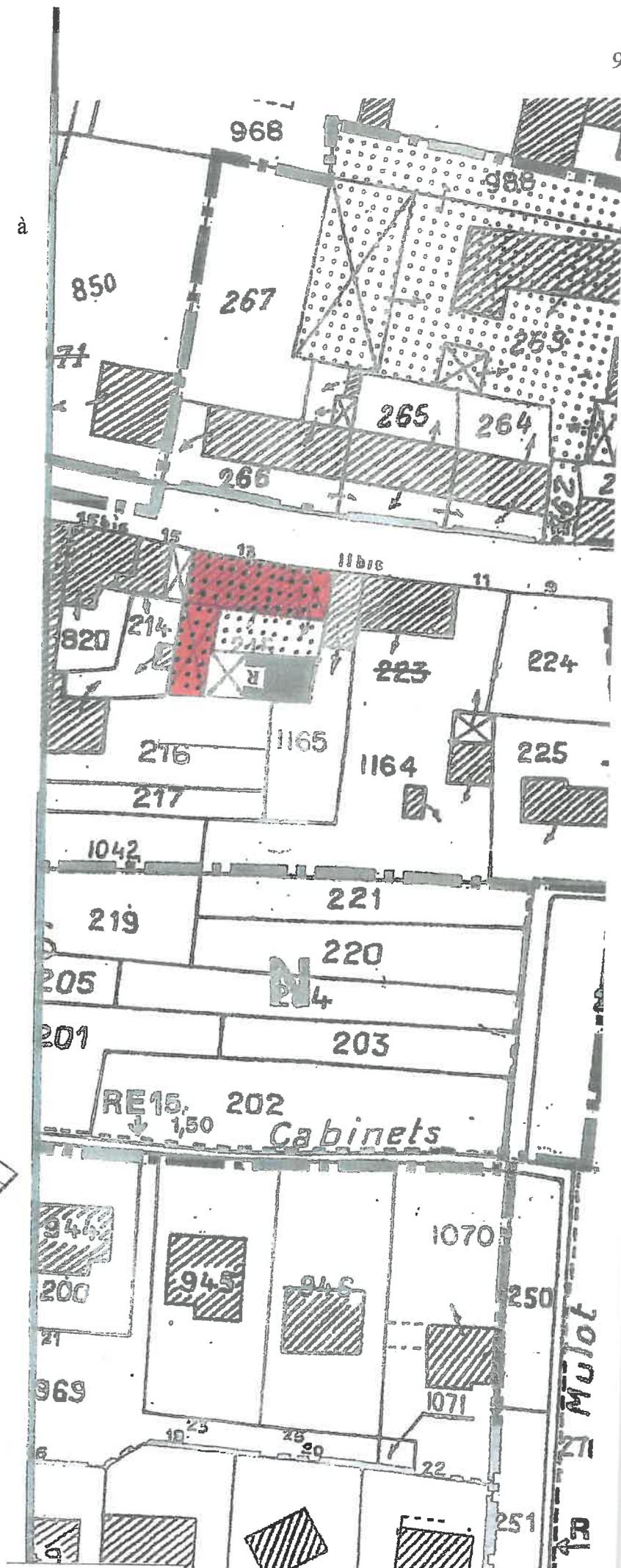
Huit fiches - témoins montrant à titre d'exemple les possibilités d'utilisation du bâti des corps de ferme

La superficie utilisable correspond à l'emprise des bâtiments existants et de l'extension possible.

 Extension possible

 Porche

 Bâti rural existant



52, rue de la Fontaine

Ancienne ferme réhabilitée en gîte

La superficie utilisable correspond à l'emprise des bâtiments existants et de l'extension possible.

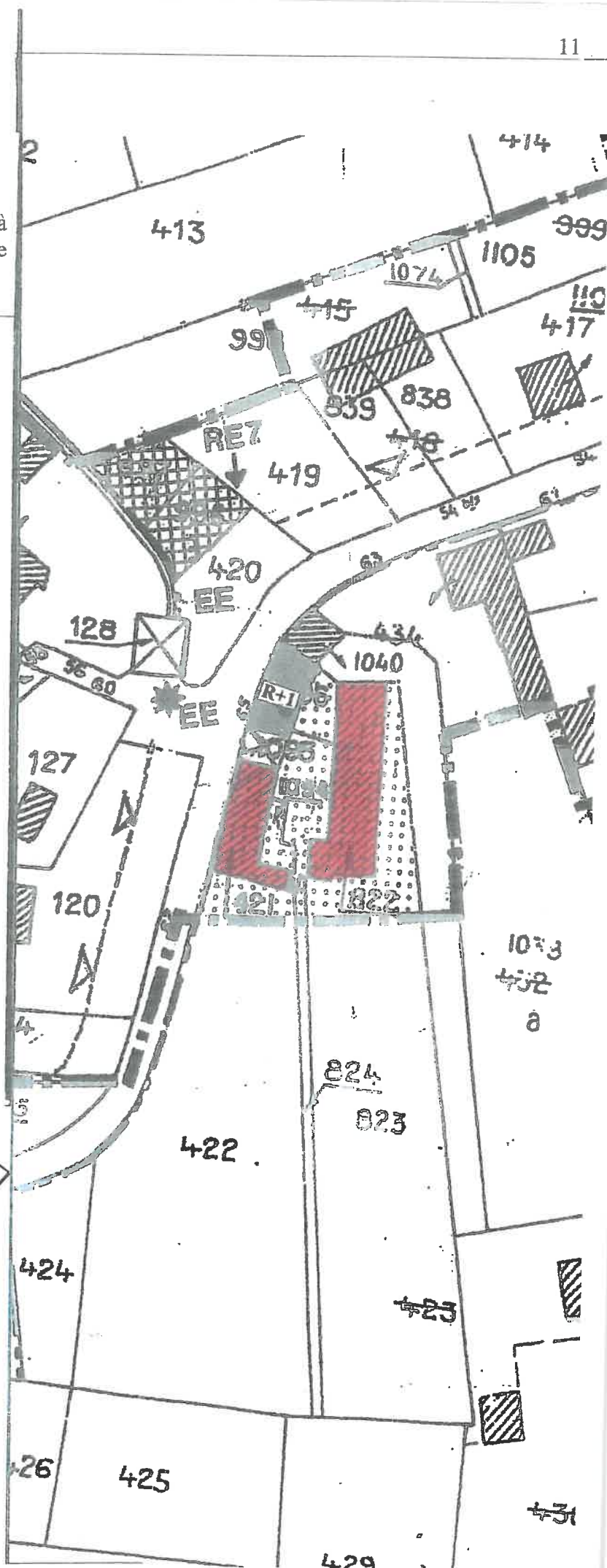
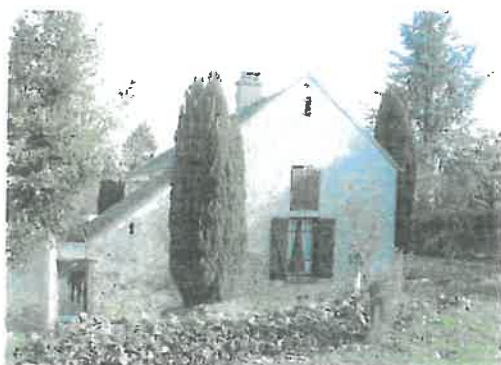
Légende :

-  Extension possible
-  Bâti rural existant



La superficie utilisable correspond à l'emprise des bâtiments existants et de l'extension possible.

■ Extension possible
 ☒ Porche
 ▨ Bâti rural existant



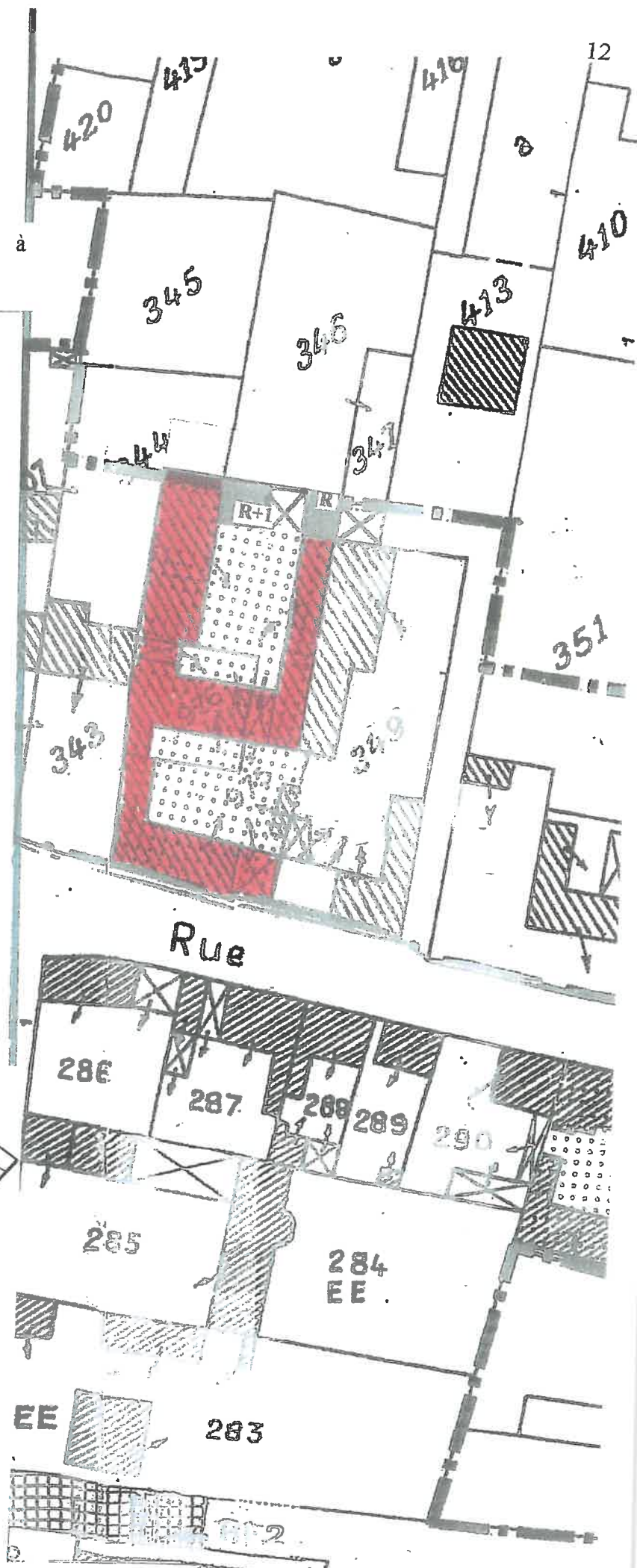
5, route de Luzarches

Ferme agricole en activité

La superficie utilisable correspond à l'emprise des bâtiments existants et de l'extension possible.

Légende :

-  Extension possible
-  Porche
-  Bâti rural existant



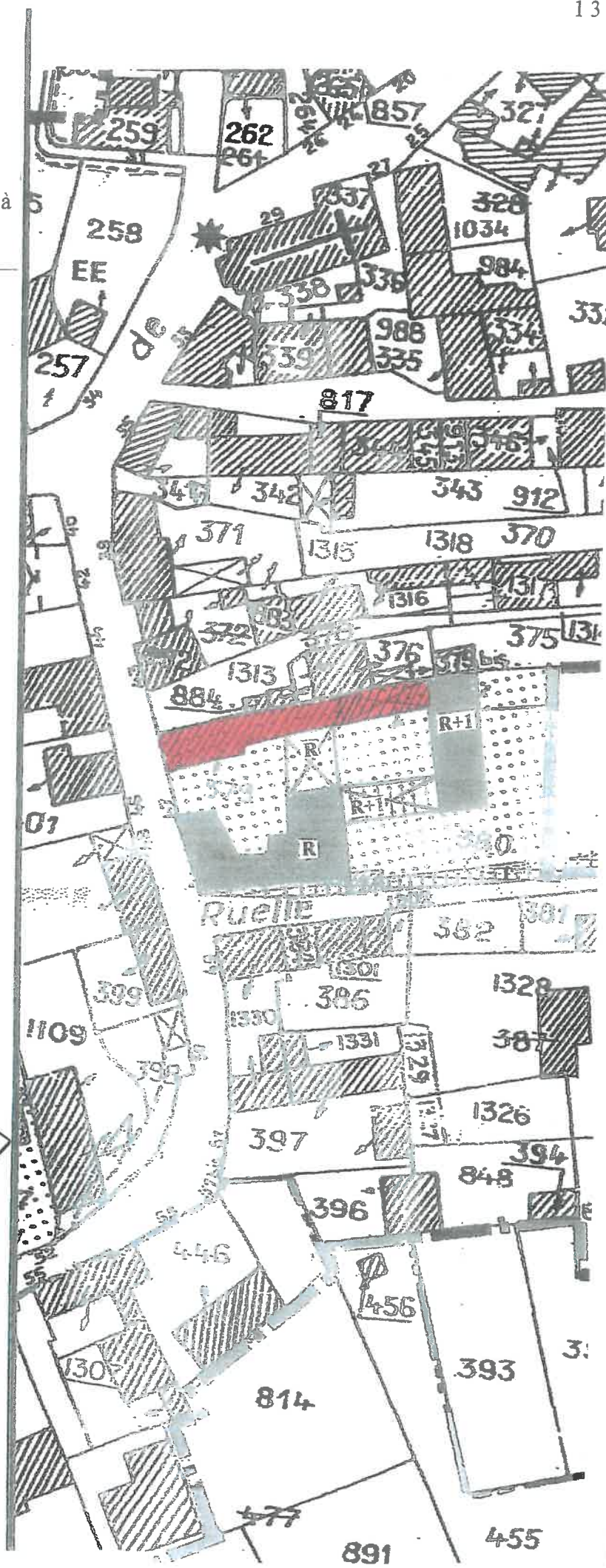
47, rue de la Fontaine

Reconstitution de l'ancienne ferme

La superficie utilisable correspond à l'emprise des bâtiments existants et de l'extension possible.

Légende :

-  Reconstitution
-  Porche
-  Hangar
-  Bâti rural existant



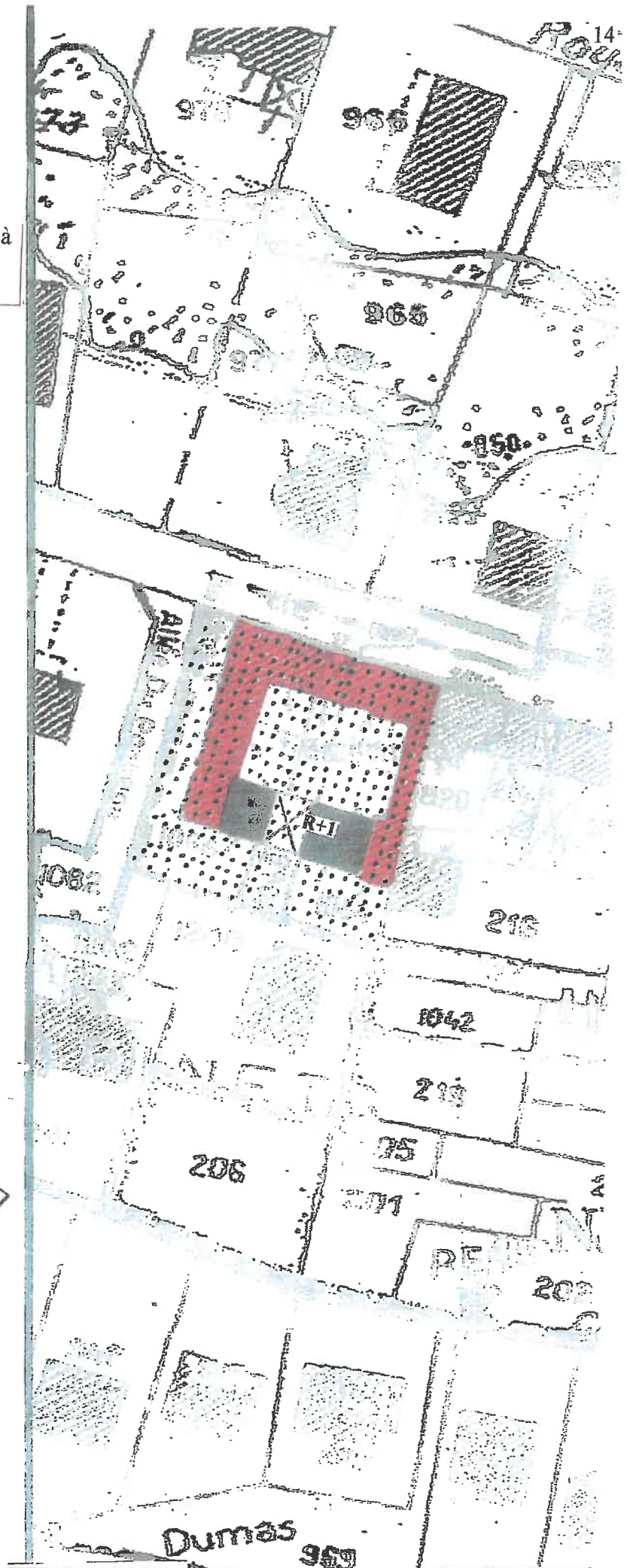
17, route de Viarmes

Ancien corps de ferme

La superficie utilisable correspond à l'emprise des bâtiments existants et de l'extension possible.

Légende :

-  Extension possible
-  Porche
-  Bâti rural existant



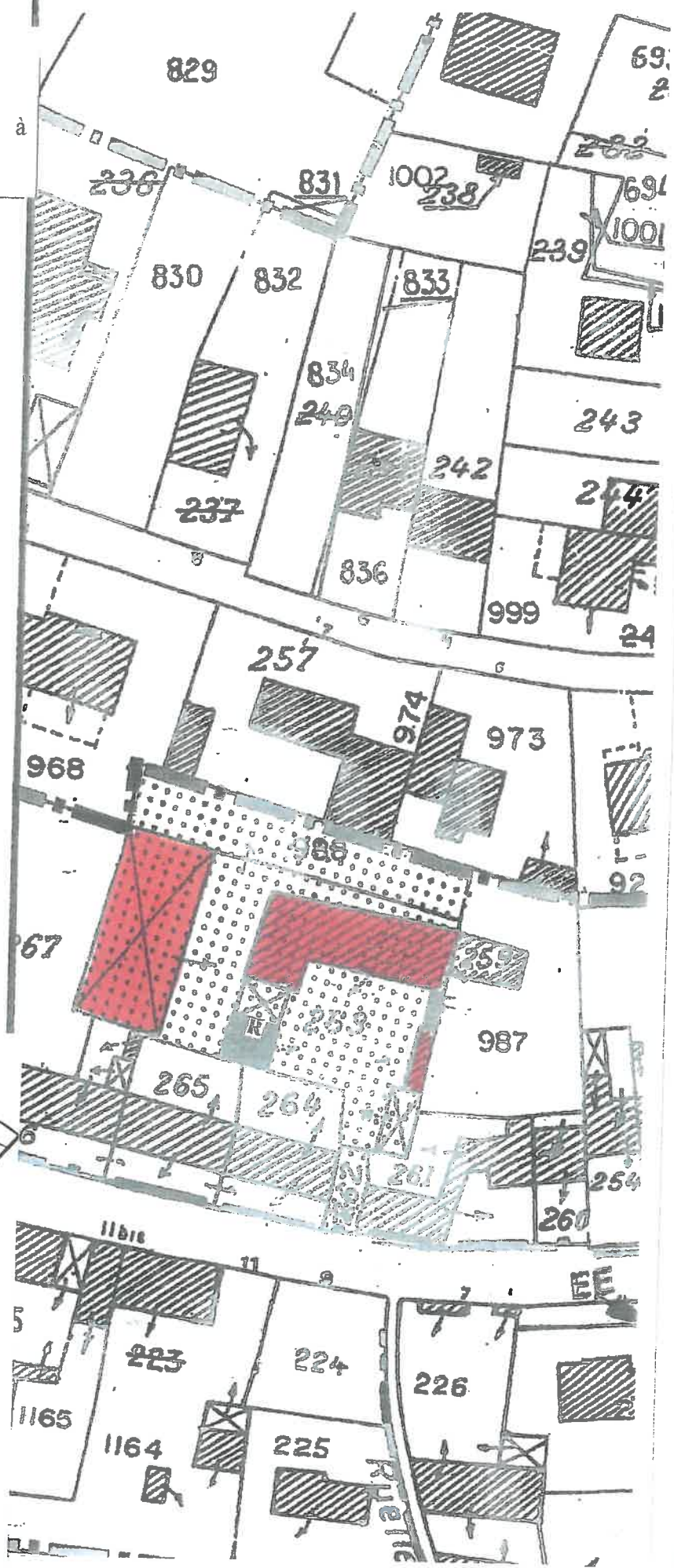
20, route de Viarmes

Ancien corps de ferme

La superficie utilisable correspond à l'emprise des bâtiments existants et de l'extension possible.

Légende :

-  Extension possible
-  Porche
-  Bâti rural existant



12, route de Luzarches

Ancien corps de ferme

La superficie utilisable correspond à l'emprise des bâtiments existants et de l'extension possible.

Légende :

-  Extension possible
-  Porche
-  Bâti rural existant

