



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 »**

**COMPTE RENDU DE LA RÉUNION DE CONCERTATION PRÉALABLE DU
SAMEDI 18 JANVIER 2025
ET BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE**

I. ORGANISATION DE LA RÉUNION PUBLIQUE

La commune de Neuville-sur Oise a décidé de réaliser la concertation préalable de sa population sur le projet de modification du PLU par le biais d'une réunion publique.

Les neuvillois ont été invité à participer à la réunion publique de concertation préalable à la modification du PLU par voie d'affichage sur les panneaux municipaux et le boîtage d'un flyer sur l'ensemble de la commune en date du 6 janvier 2025, ainsi qu'une lettre d'information adressée aux riverains du périmètre de l'OAP et distribuée dans les boites aux lettres le 9 janvier 2025.

La réunion publique de concertation s'est tenue le samedi 18 janvier 2025 dans la salle des mariages de la mairie au 65 rue Joseph Cornudet, de 9h30 à 12h.

Plus de 90 personnes ont participé à cette réunion.

PHOTOS



II. COMPTE RENDU DES ÉCHANGES

Lors de cette réunion le projet de modification du PLU a été présenté et expliqué aux habitants à l'aide des supports suivants :

MODIFICATION DU PLU de Neuville-sur-Oise
Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa
dite de « la ferme du pont »

Réunion publique

18 janvier 2025

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

SOMMAIRE :

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION
2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION
3. LE CONTEXTE URBAIN DE LA ZONE 2AUa DIT DE « LA FERME DU PONT »
4. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
5. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU DOSSIER DE PLU
6. CALENDRIER ET PROCÉDURES

SITUATION DE LA ZONE 2AUa

SITUATION DE LA ZONE 2AUa

PAYSAGE URBAIN EN PERIPHERIE DE LA ZONE 2AUa

2

UNE GEOGRAPHIE PARTICULIERE


PROFIL ALTIMETRIQUE

1.1. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

- ✓ La modification concerne uniquement l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa dite de la « ferme du pont ».
- ✓ Cette zone, d'une surface de 4 557 m², est située en cœur du village, au milieu du tissu urbain constitué. Elle est entourée de secteurs dédiés à l'habitat.
- ✓ Il est nécessaire :
 - de justifier l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées (Article L 153 38 du CU)
 - Il est, par ailleurs, nécessaire de s'assurer de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone.

1.2. EVALUATION DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DE LA COMMUNE

- ✓ Les espaces urbanisables de la commune représentent 2,75 hectares, soit une capacité d'environ 30 logements (étude 2024).
- ✓ le PADD présente un objectif de construction de 212 logements à l'horizon 2030.
- ✓ Depuis l'approbation du PLU en juillet 2019, 12 logements ont été construits.
- ✓ Cette évolution « au fil de l'eau » est inférieure aux objectifs de la commune.
- ✓ Il est de ce fait nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa de la ferme du pont qui représente un potentiel de création de 20 à 30 logements.



9

1.3. ANALYSE DE LA FAISABILITÉ OPÉRATIONNELLE

- ✓ La zone 2AUa de la ferme du Pont est située en cœur de tissu urbain constitué.
- ✓ à proximité immédiate des rues principales de Neuville sur Oise (Joseph Cornudet et rue de Cergy)
- ✓ Les réseaux d'eau potable et d'assainissement y sont présents et suffisamment capotés.
- ✓ L'accès aux réseaux de gaz et d'électricité est également simple.
- ✓ La commune bénéficie, sur ce secteur, d'un droit de préemption urbain, qu'elle mobilisera autant que de besoin pour réaliser le projet en réflexion.



10

LE CONTEXTE FONCIER




11


2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION



12

2.1 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 1 080 dont 45 % de logements sociaux (étudiants et jeunes actifs).
- ✓ La 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.



13

2.2. TRAITER UNE FRICHE URBAINE ENCLAVÉE

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




14

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

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




15

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

- ✓ Vue de l'occupation actuelle du terrain, depuis l'accès Sud




16

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

- ✓ Vue de l'occupation actuelle du terrain, depuis l'accès Nord




17

2.3. 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

2.4. Affirmer une exigence environnementale et sociale

- ✓ Une labélisation des futurs bâtiments (E+C), en cours de réflexion
- ✓ Une exigence particulière sur le traitement de l'eau
- ✓ Un site producteur d'Énergie durable
- ✓ Une programmation inclusive et intergénérationnelle



18


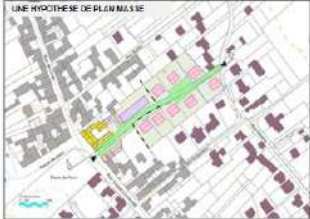
3. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



19

3.1. LE PROGRAMME

- ✓ 22 à 24 lgts, soit une SDP d'environ 2 900 m² sur un terrain de 7 435 m²
- ✓ 8 logements individuels et 16 logements collectifs, soit 30 à 32 logements/ha





20

3.2. UN OBJECTIF DE COHÉRENCE URBAINE

- ✓ Un périmètre d'OAP sur l'ensemble de l'îlot

- Périmètre de l'OAP
- Parcelles mutables à courts et moyens termes
- Tissu urbain du village à préserver
- Tissu pavillonnaire à préserver
- Zone SAU existante



21

3.3. PRESCRIPTIONS DE L'OAP

- Habitat collectif
- Habitat individuel option
- Habitat individuel


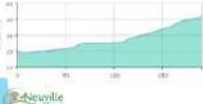



22

3.3. PRESCRIPTIONS DE L'OAP

- Habitat collectif
- Habitat individuel option
- Habitat individuel

▲ Cône de vue



23

3.3. PRESCRIPTIONS DE L'OAP

- Habitat collectif
- Habitat individuel option
- Habitat individuel

- ↔ Accès voitures secteur habitat individuel
- ↔ Accès voiture habitat collectif
- Cheminement piéton
- Trame arborée



24

3.3. PRESCRIPTIONS DE L'OAP

- Habitat collectif
- Habitat individuel option
- Habitat individuel
- Accès voitures secteur habitat individuel
- Accès voiture habitat collectif
- Cheminement piéton
- Trame arborée
- Espace vert
- Stationnement visiteur Et services (OAM)

25

3.3. PRESCRIPTIONS DE L'OAP

✓ **Ambitions environnementales (en cours de réflexion)**

- Le label Effinergie RE2020 valorise les constructions neuves de bâtiments résidentiels allant au-delà des exigences de la réglementation environnementale, pour des bâtiments plus sobres énergétiquement, moins impactant sur le climat et plus adaptés aux périodes de fortes chaleurs ;
- Le label E+C+ Energie Positive et Réduction Carbone atteste à la fois de la performance énergétique d'une construction neuve et de son niveau d'émissions de gaz à effet de serre ;
- Gestion des eaux pluviales (et ruissellement) : objectif zéro rejet
- Choix des espèces végétales résilientes au dérèglement climatique
- Constitution d'un îlot de fraîcheur

26

4. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU PLU

27

4.1. ZONAGE Hypothèse

28

5. CALENDRIER

29

1. Réunion des Personnes publiques associées (11 décembre)
2. Réunion publique 18 janvier 2025
3. Bilan de la concertation et arrêt du projet de modification par le conseil municipal : février 2025
4. Notification du projet de PLU modifié ou Personnes Publiques Associées (février)
5. Enquête publique (1 mois) : Mars/Avril
6. Rapport du commissaire enquêteur : mai
7. Approbation du PLU par le conseil municipal : juin 2025

30

BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

Les questions et remarques émises par les participants à la réunion publique ont concernées :

- Le programme de logement envisagé sur ce secteur
- L'utilité de réaliser ou non une voirie publique traversant le secteur de projet

- La question du trafic automobile généré par l'urbanisation de ce secteur
- La place donnée à la végétalisation du secteur
- Le respect des gabarits bâtis du village et de son identité

Plusieurs questions ont porté sur la faisabilité économique du projet.

Aucune objection majeure à la réalisation de ce projet au processus de modification du PLU n'a été formulée dans le cadre de cette réunion publique de concertation préalable.