



# 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  
DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES  
CONCERTATION PRÉALABLE DU 11 DÉCEMBRE 2024**

## I. ORGANISATION DE LA REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La réunion des PPA s'est tenue le mercredi 11 décembre 2024 dans la salle du conseil de la mairie au 65 rue Joseph Cornudet – 95 000 Neuville sur Oise, de 15h30 à 16h30.

Un dossier de synthèse avait été préalablement adressé à l'ensemble des PPA.

### Étaient présents à cette réunion :

#### Pour la commune

- Gilles LE CAM, Maire de Neuville sur Oise
- Sébastien DRUART, Adjoint au maire en charge de l'urbanisme
- Alain ROBICHON, conseiller délégué
- Angélique ALVES, conseillère municipale
- Julia PÉRON, Directrice générale des services
- Fleurine DESMAREST, responsable des services techniques et de l'urbanisme

#### Pour les PPA

- Didier SECQ, responsable de l'urbanisme – Commune Eragny S/ Oise
- Pierre CARPENTIER, responsable de l'urbanisme – Commune Jouy-le-Moutier
- Cindy SCHROEDER, Conseil Départemental du Val d'Oise
- Pierre RAMOND, Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise.

Ne pouvant être présente, l'inspection générale des carrières des départements Yvelines, Essonne et Val d'Oise, a adressé à la commune le plan de la commune sur lequel figurent les périmètres délimitant les zones affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par d'anciennes cavités abandonnées. Ce plan a été approuvé par l'arrêté préfectoral n°87073 du 8 Avril 1987. Le PLU de la commune de Neuville, approuvé le 03 juillet 2019, intègre déjà ce document et ses préconisations.

La chambre de métiers et de l'artisanat, quant à elle, a souhaité rappeler par courrier les quatre grands enjeux du secteur artisanal dans le cadre d'une modification du PLU d'une commune :

- Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité
- La création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat
- La réhabilitation des zones d'activités
- La prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes.

## II. COMPTE RENDU DES ÉCHANGES

Lors de cette réunion le projet de modification du PLU et son OAP a été présenté et expliqué aux personnes présentes à l'aide du support suivant :

# MODIFICATION DU PLU de Neuville-sur-Oise

## Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa dite de « la ferme du pont »

### Rendu de réunion des Personnes Publiques Associées

11 décembre 2024

1

### 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

2

### 1. OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

### 1.1. OBJET DE LA 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. 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.
- ✓ Pour mémoire, la présente modification du PLU n'a pas pour objet de porter atteinte au PADD du PLU approuvé.

### SITUATION DE LA ZONE 2AUa

5

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

- ✓ Les espaces urbanisables identifiés représentent 2,75 hectares, soit une réceptivité d'environ 50 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, 13 logements ont été construits.
- ✓ Cette évolution K 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.

6

### 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 Comudet, et rue de Cergy).
- ✓ 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 simple.
- ✓ La commune bénéficiera, sur ce secteur, d'un droit de préemption urbain, qu'elle mobilisera autant que de besoin pour réaliser le projet en réflexion.

7

### UNE GEOGRAPHIE PARTICULIÈRE

PROFIL ALTIMÉTRIQUE

8

### PAYSAGE URBAIN EN PÉRIPHÉRIE DE LA ZONE 2AUa

9

### LE CONTEXTE FONCIER

10

## 2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

### 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 1 050 dont 45 % 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 ZAUA dite de « la ferme du pont » contribue à l'atteinte de cet objectif

### 2.2. TRAITER UNE FRICHE URBAINE ENCLAVÉE

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



### 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%



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



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

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



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

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



### 2.3. DONNER UN CADRE COHÉRENT AUX PROJETS FUTURS

- ✓ Raisonner à l'échelle de l'ilot
- ✓ Les parcelles mutables à courts et moyens termes
- ✓ Les tissus urbains à préserver

### 2.4. Affirmer une exigence environnementale et sociale

- ✓ Une labélisation des futures 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

### 3. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

19

### 3.1. LE PROGRAMME

- ✓ 22 à 24 lgts, soit une SDP d'environ 2 900 m<sup>2</sup> sur un terrain de 7 435 m<sup>2</sup>
- ✓ 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'ilot

Lot	Surface	Surface habitable	Surface constructible
Lot 1	100	100	100
Lot 2	100	100	100
Lot 3	100	100	100
Lot 4	100	100	100
Lot 5	100	100	100
Lot 6	100	100	100
Lot 7	100	100	100
Lot 8	100	100	100
Lot 9	100	100	100
Lot 10	100	100	100
Lot 11	100	100	100
Lot 12	100	100	100
Lot 13	100	100	100
Lot 14	100	100	100
Lot 15	100	100	100
Lot 16	100	100	100
Lot 17	100	100	100
Lot 18	100	100	100
Lot 19	100	100	100
Lot 20	100	100	100
Lot 21	100	100	100
Lot 22	100	100	100
Lot 23	100	100	100
Lot 24	100	100	100

- Périmètre de l'OAP
- Bâtiments existants à couvrir et protéger (en rose)
- Tous usages du village à préserver
- Tous parkings à préserver
- Zone 3a3 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 (ODM)

25

### 3.3. PRESCRIPTIONS DE L'OAP

- ✓ **Ambitions environnementales (en cours de réflexion)**
  - Le label **Efficergie 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

**4.1. RÈGLEMENT**  
➤ RÈGLEMENT AUp

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées. Elles pourront cependant s'élever en retrait avec un minimum de 3 mètres si la continuité du bâti est assurée par des constructions ou des clôtures ou par des deux côtés. Les clôtures sont implantées à l'alignement.

Pour les bâtiments présentant une façade supérieure à 30 mètres en alignement sur la voie publique, il est exigé sur cette façade au moins une période visuelle formant séquence (5 mètres de largeur au minimum). Cette période sera donc un retrait du bâtiment de 3 mètres minimum par rapport à la voie publique.

Dans le cas d'un bâtiment situé sur plusieurs voies, la période est exigée pour chacune des façades sur rue supérieure à 30 m.

29

**4.1. RÈGLEMENT**  
➤ RÈGLEMENT AUp

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**Rappel :** En application du code civil, les façades des constructions implantées sur les limites séparatives seront obligatoirement aveugles, c'est à dire ne comportant pas de vue.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines. Les constructions doivent être édifiées sur une ou deux limites latérales adjacentes aux voies.

À défaut d'implantation sur la seconde limite latérale adjacente aux voies, les marges d'isolement doivent être respectées.

**Marges d'isolement :**  
La marge d'isolement est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Elle est calculée en fonction de la hauteur de la construction.

Ces particularités lorsqu'il existe des boîtes d'éclairage des pièces d'habitation ou locaux de travail dans un bâtiment sont une limite séparative. La hauteur prise en compte pour déterminer la marge d'isolement se définit par la hauteur du sol naturel au niveau de la plus haute base.

30

**4.1. RÈGLEMENT**  
➤ RÈGLEMENT AUp

**LIMITES LATÉRALES :**  
La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 5,50 mètres (H = L).  
La hauteur des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égoût du toit pour les constructions avec une toiture à pentes uniformes
- l'égoût du terrasse pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansart »
- le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par un acrotère.
- l'égoût des lucarnes

Toutefois, cette distance (largeur L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 3 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de vues directes.

**LIMITES DE FOND DE TERRAIN :**  
Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit sur la limite située en fond de terrain à condition que la hauteur de la construction mesurée à partir du sol naturel ne soit pas supérieure à 2,60 mètres à l'égoût du toit à 4,70 mètres au faitage.
- Soit en respectant une marge d'isolement d'une largeur (L) égale à la hauteur (H) de la construction (H=L).

31

**4.1. RÈGLEMENT**  
➤ RÈGLEMENT AUp

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics.
- Aux bâtiments reconstruits à l'identique après un sinistre.
- Aux extensions de bâtiment existant à conditions qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante.

Il n'est pas fixé de règle pour constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

32

**4.1. RÈGLEMENT**  
➤ RÈGLEMENT AUp

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égoût du toit pour les constructions avec une toiture à pentes uniformes
- l'égoût du terrasse pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansart »
- le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par un acrotère.
- l'égoût des lucarnes

➤ La hauteur totale des constructions (H), mesurée du sol naturel à l'égoût du toit ou en cas de toiture terrasse à l'acrotère, ne peut excéder 5,50 mètres.

➤ La hauteur totale des constructions (H), mesurée du sol naturel au faitage du toit, ne doit pas excéder 9 mètres.

Sur les terrains en pente, le maximum de hauteur autorisé s'écrit par le respect des deux normes suivantes :

- la hauteur prise en ancrage de la construction qui ne doit pas excéder 5,50 mètres
- et la hauteur prise en aval qui ne doit pas être supérieure à 7,00 mètres.

Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 1,00 mètre, est autorisé pour permettre de faire rimer la même hauteur que les constructions voisines ou bâtiments existants sur le même terrain.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

33

**4.1. RÈGLEMENT**  
➤ RÈGLEMENT Ugp

**ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION**

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à la hauteur à l'égoût de la construction et au minimum à 5,00 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, la construction pourra s'implanter à 2,50 m de l'alignement de la voie la moins large, à condition que la façade donnant sur cette voie soit percée d'un minimum une ouverture (porte, fenêtre, œil de bœuf...)

34

**4.1. RÈGLEMENT**  
➤ RÈGLEMENT Ugp

**ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**Rappel :** En application du code civil, les façades des constructions implantées sur les limites séparatives seront obligatoirement aveugles, c'est à dire ne comportant pas de vue.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

À défaut d'implantation de la construction sur une seule limite séparative latérale, les marges d'isolement s'imposent.

En zone UGa seulement la construction sur les deux limites séparatives latérales est autorisée.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative de fond à condition que la hauteur de la construction, mesurée du sol naturel ne soit pas supérieure :

- à 2,60 m à l'égoût du toit
- à 4,70 m au faitage.

À défaut les marges d'isolement s'imposent.

35

**4.1. RÈGLEMENT**  
➤ RÈGLEMENT Ugp

**ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments et équipements publics ;
- Aux bâtiments reconstruits à l'identique après un sinistre.

36

**4.1. RÈGLEMENT**  
➤ RÈGLEMENT Ugp

**ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

- l'égoût du toit pour les constructions avec une toiture à pentes uniformes
- l'égoût du terrasse pour les toitures brisées et notamment les toitures « à la Mansart »
- le sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes bordées par un acrotère.
- l'égoût des lucarnes

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel à l'égoût du toit, ou en cas de toiture terrasse, à l'acrotère, ne peut excéder 5,50 m.

Sur les terrains en pente, le maximum de hauteur autorisé s'écrit par le respect des deux normes suivantes :

- la hauteur prise en ancrage de la construction qui ne doit pas excéder 5,50 mètres et la hauteur prise en aval qui ne doit pas être supérieure à 7,00 mètres.

37

**Normes de stationnement**

Dans le respect des normes du PDUF, le nombre de places de stationnement ne devra pas excéder 1,5 du taux de motorisation de la commune.

Selon les données de l'INSEE, le taux de motorisation de Neuvillo-sur-Oise de 1,06. Selon le PDUF, le nombre de place de stationnement pour les constructions de logements ne doit pas excéder 1,5 places de stationnement par logement. Néanmoins, pour les zones situées à moins de 500 m de la gare et, suivant le code de l'urbanisme, les normes applicables seront : 1 place de stationnement par logement et 0,5 place par un logement social.

**Constructions destinées à l'habitation**

- Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé, au minimum 1 place par tranchée entaillée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette place doit être couverte et fermée. Dans le cas de deux places de stationnement, la deuxième place peut être ouverte. Dans le cas de trois places de stationnement, la troisième place doit être ouverte sans être fermée.
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type lycées, résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 6 lits.
- Pour toute opération aboutissant à la création de trois logements et plus, il est exigé, au minimum 1 place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

38



À la suite de cette présentation, la commune a précisé les éléments suivants lors de la présentation :

- Le programme de logement envisagé sur ce secteur répondant aux objectifs du PADD
- L'utilité de réaliser une voirie non traversante le secteur de projet
- La place donnée à la végétalisation du secteur et la création d'un îlot de fraîcheur et d'une voie de mobilité douce.

La présentation n'a pas soulevé de question de la part des PPA présentes.

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