

MODIFICATION DU PLU de Neuville-sur-Oise

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

Réunion publique

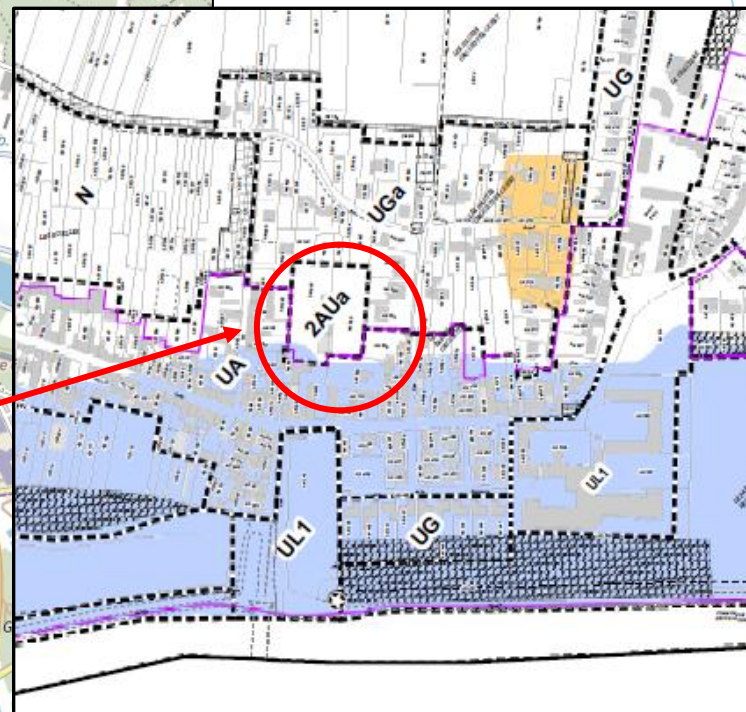
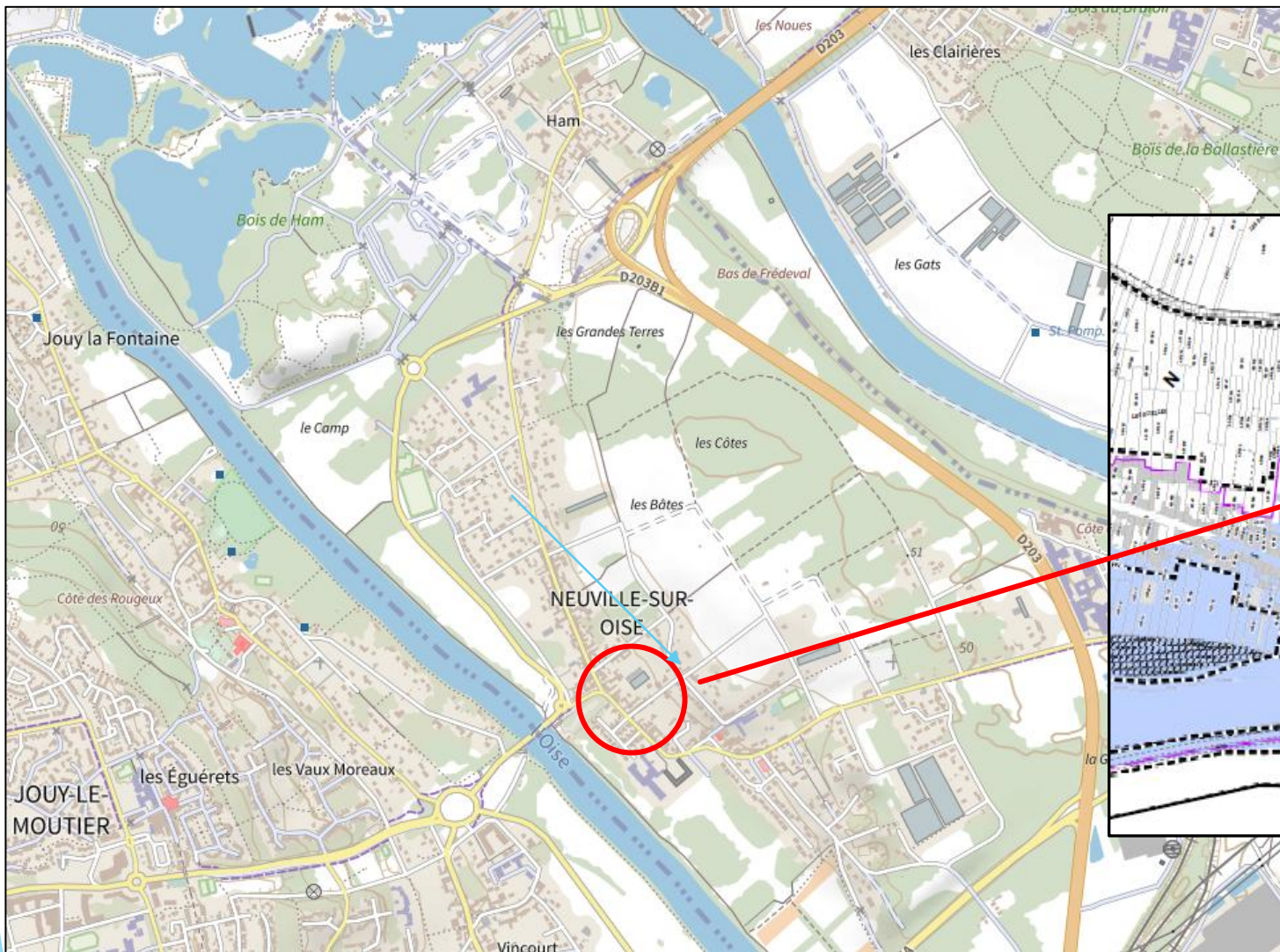
—
18 janvier 2025

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**

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

SITUATION DE LA ZONE 2AUa



SITUATION DE LA ZONE 2AUa



CA de Cergy-Pontoise 2018



esri

PAYSAGE URBAIN EN PERIPHERIE DE LA ZONE 2AUa



UNE GEOGRAPHIE PARTICULIERE

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Distance totale : 192 m
Dénivelé positif : 11,46 m
Dénivelé négatif : -0,34 m
Pente moyenne : 6 %
Plus forte pente : 2,3 %



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 4 537 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 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 « 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.**

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 calibrés.
- ✓ 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.

LE CONTEXTE FONCIER

Limite de commune

 Limite de commune


Section cadastrale


 Section cadastrale

Parcelle

 Parcelle

Bâtiment

 Bâtiments durs

 Bâtiments légers

Typologie des propriétaires

Typologie des propriétaires

-  Communes
-  CACP
-  Aménageurs
-  Département
-  Région
-  Etat
-  Autres Etbl publics ou org assim
-  Bailleurs sociaux
-  Copropriétés
-  Autres personnes morales
-  Particulier



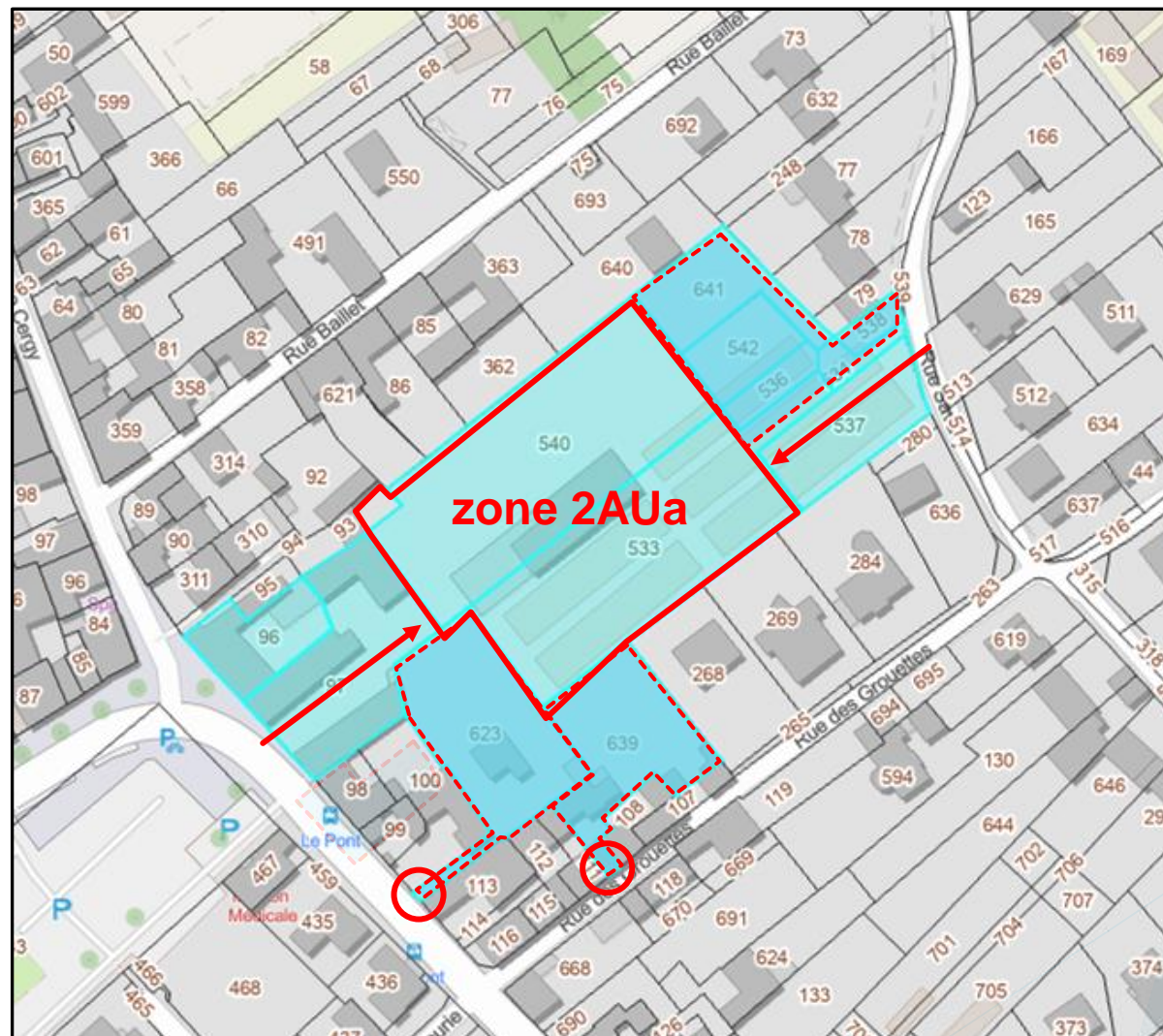
2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

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 1 060 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 2AUa dite de « la ferme du pont » contribuera 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 2AUa
- ✓ Désenclavement de 6 parcelles limitrophes de la zone 2AUa



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

- ✓ 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'îlot
- ✓ Les parcelles mutables à courts et moyens termes
- ✓ Les tissus urbains à préserver

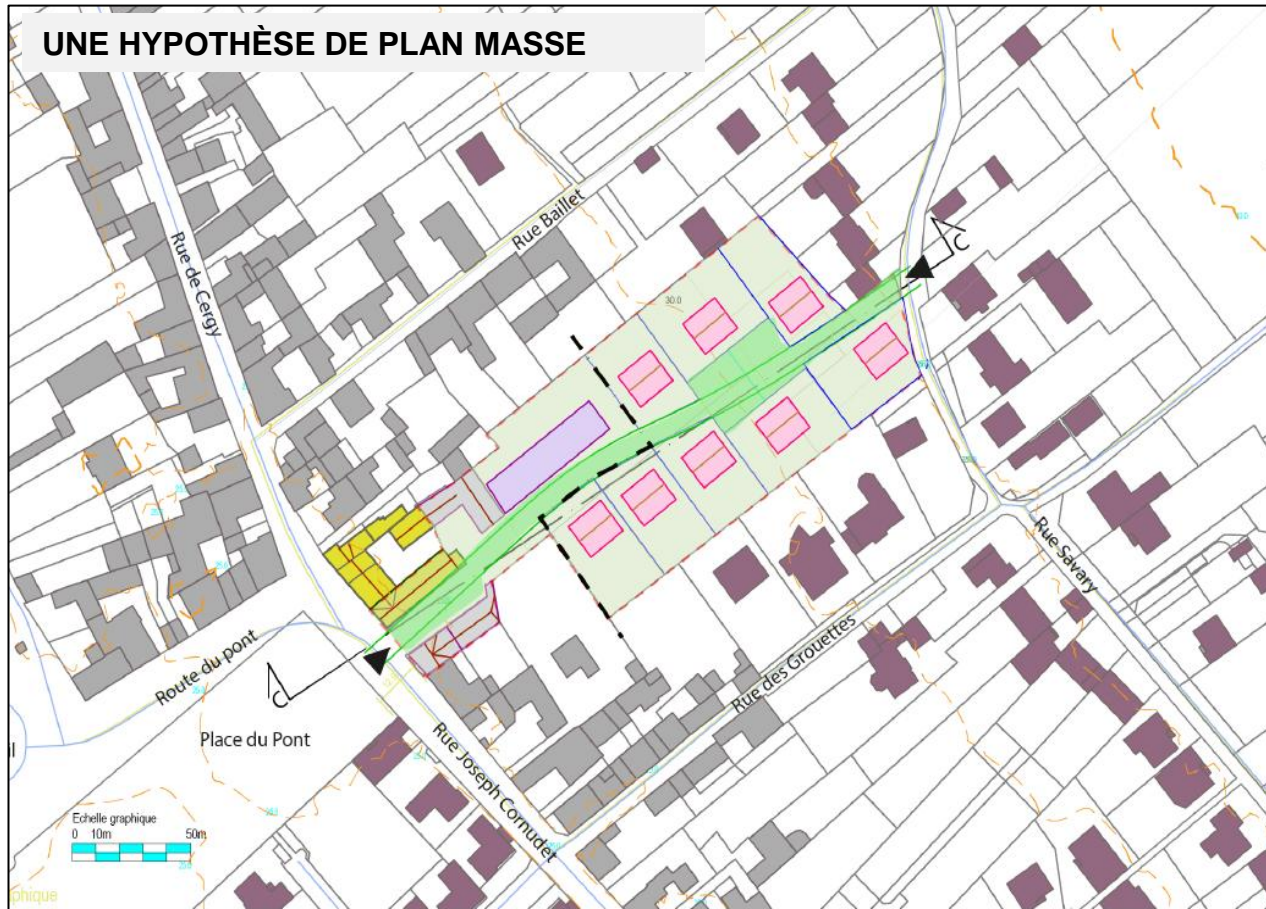
2.4. Affirmer une exigence environnementale et sociale

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

3. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION






3.1. LE PROGRAMME

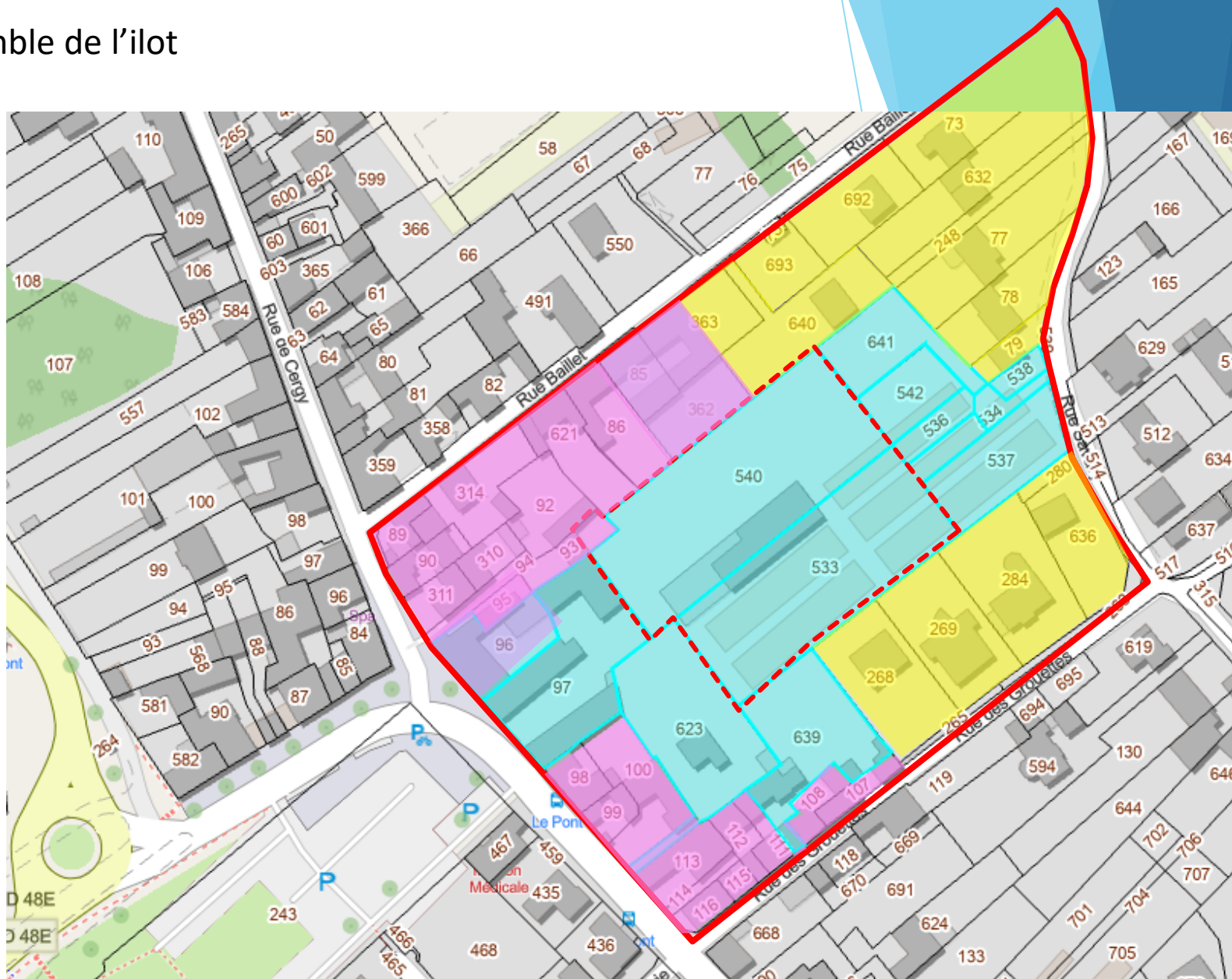
- ✓ 22 à 24 lgts, soit une SDP d'environ 2 900 m² sur un terrain de 7 435 m²
- ✓ 8 logements individuels et 16 logements collectifs, soit 30 à 32 logements/ha






3.2. UN OBJECTIF DE COHÉRENCE URBAINE

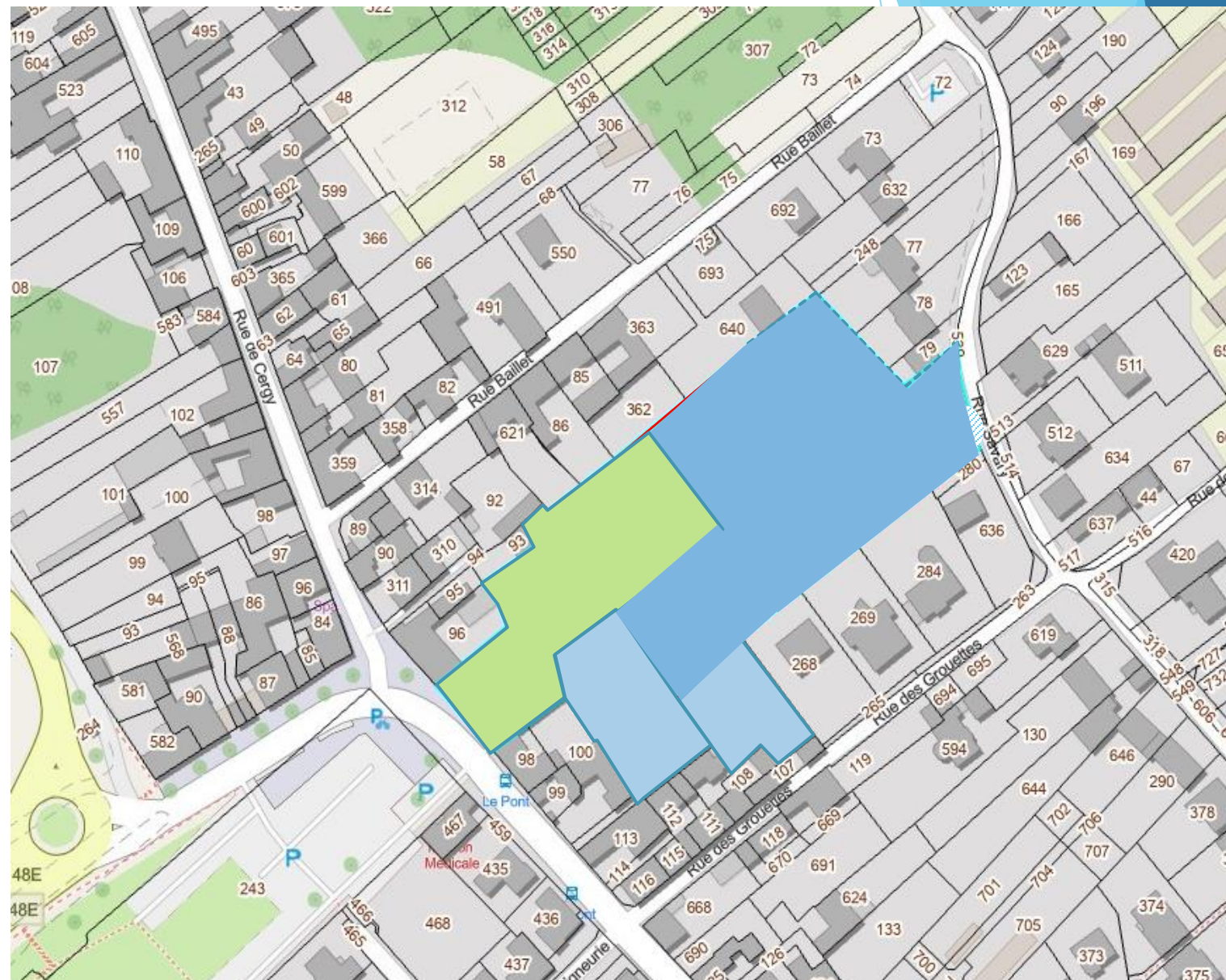
- ✓ Un périmètre d'OAP sur l'ensemble de l'ilot

-  Périmètre de l'OAP
-  Parcelles mutables à court et moyen termes
-  Tissu urbain du village à préserver
-  Tissu pavillonnaire à préserver
-  Zone 2AU existante







3.3. PRESCRIPTIONS DE L'OAP

-  Habitat collectif
-  Habitat individuel option
-  Habitat individuel










3.3. PRESCRIPTIONS DE L'OAP

-  Habitat collectif
-  Habitat individuel option
-  Habitat individuel
-  Cône de vue












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



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)



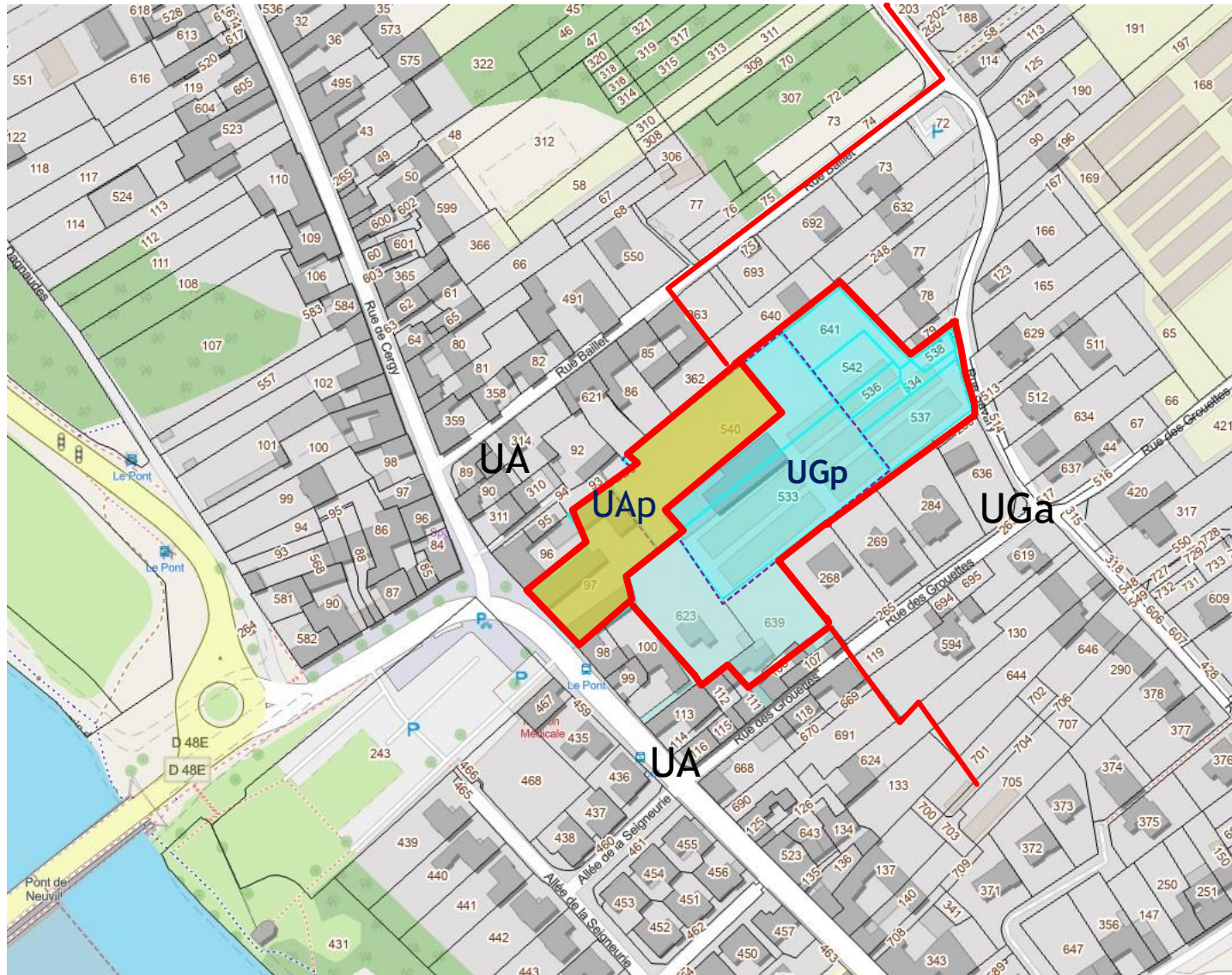
3.3. PRESCRIPTIONS DE L'OAP

✓ 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**

4. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU PLU

4.1. ZONAGE Hypothèse



5. CALENDRIER

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 au 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