

Commune d'Us

Département du Val d'Oise

Plan local d'urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation



PLU approuvé par délibération du 07/07/2021

Mairie d'Us

Rue de la Libération 94250 Us
Tél : 01 34 66 01 16
mairie.us.95@wanadoo.fr

Introduction

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L141-16 et L141-17 » (article L151-6 du code de l'urbanisme).

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 [...]. » (article L151-7 du code de l'urbanisme).

Les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, repérés au plan de zonage, peuvent être urbanisés sous réserve que le projet d'urbanisation s'inscrive dans un rapport de compatibilité avec les principes énoncés dans le présent document.

Les secteurs d'OAP sont soumis à opérations d'ensemble.

Le PLU d'Us comprend deux secteurs d'OAP :

- la ferme d'Amour (1) ;
- la ferme du Château (2).

Le secteur d'OAP de la ferme d'Amour concerne la réhabilitation d'un corps de ferme d'une grande qualité patrimoniale et paysagère, au centre du bourg, en vue de réaliser un projet comprenant à la fois la création de nouveaux logements, l'aménagement d'espaces publics et l'installation de commerces et d'équipements.

Le secteur d'OAP de la ferme du Château concerne la réhabilitation d'une ancienne ferme, d'une grande qualité patrimoniale et paysagère en vue de sa transformation en logements et en locaux d'activités.

Localisation des secteurs d'OAP



1. Secteur de projet de la ferme d'Amour

Caractéristiques et enjeux du secteur de projet

Dans le Plan d'Occupation des Sols de la commune d'Us de 1989, la réhabilitation de la ferme d'Amour faisait déjà l'objet d'un schéma de principe d'aménagement. Dans ce cadre, en 2011, une étude de faisabilité avait été menée en association avec l'Etablissement Public Foncier de l'Ile-de-France (EPFIF), la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise et le Parc naturel régional du Vexin français. Ainsi, des suites d'une volonté de maîtrise publique, une convention de maîtrise foncière est engagée avec l'EPFIF, et la ferme d'Amour fait donc l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme. Le projet d'aménagement de la ferme d'Amour doit mettre en valeur les qualités patrimoniales et paysagères du site ainsi que de créer une offre en logements diversifiée et de qualité, et une nouvelle polarité de services à l'échelle de la commune.

La ferme d'Amour est identifiée et protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. À ce titre, elle fait l'objet d'une fiche descriptive présentant les qualités architecturales à préserver ainsi que de prescriptions associées à sa typologie.

En raison du caractère particulier du projet de changement de destination et d'aménagement du secteur de la Ferme d'Amour, celui-ci n'est pas soumise au règlement du PLU. Le projet d'aménagement devra être compatible avec les orientations de l'OAP, et respecter les prescriptions et recommandations associées aux éléments du patrimoine à protéger (conformément aux articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

Localisation du secteur de projet

La ferme d'Amour est située au cœur du bourg. La ferme est insérée dans le tissu urbain du bourg historique et s'ouvre sur la vallée de Viosne. Le secteur de projet se situe en transition entre l'ambiance urbaine dense et minérale du bourg et les espaces naturels des bords de Viosne.

Les équipements publics (mairie, école), les commerces et services ainsi que la gare ferroviaire se trouvent à proximité immédiate et sont accessibles à pied.

Topographie

La ferme d'Amour est implantée sur un terrain en pente depuis la voie jusqu'à la vallée de la Viosne. Le corps de ferme se trouve dans la partie haute tandis qu'une prairie humide et une ripisylve occupent la partie basse du terrain.

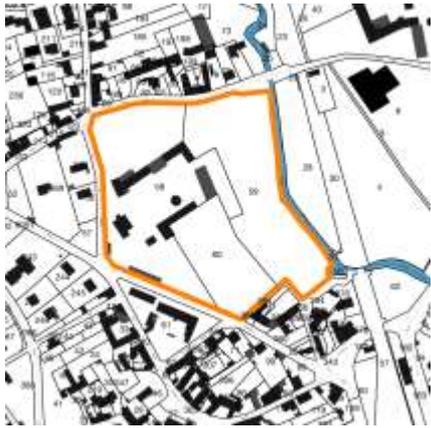
Limites

Le site est clôturé par un mur haut en moellon. En limite de prairie humide, la ripisylve dessine la Viosne. Au-delà du mur, à l'Ouest, le long de la rue de Dampont, se trouve la place du Bicentenaire, incluse dans le périmètre de l'OAP.

Accès existant

L'accès piéton et automobile à la ferme se fait par un large portail depuis la rue de Dampont.

État du foncier



L'emprise de la ferme d'Amour s'étend sur trois parcelles (AI 58, AI 59 et AI 60) appartenant à un propriétaire privé. Le périmètre de l'OAP couvre également la place du Bicentenaire (parcelle AI 57). La surface totale du secteur de projet est d'environ 3,6 hectares.

Périmètre de l'OAP

Bâtiments existants

Le corps de ferme est composé, dans la zone Ua, d'une aire de stationnement privé, d'un logis, de bâtiments agricoles implantés en U autour d'une cour rectangulaire, d'un colombier. De plus, à l'écart dans la zone NzH, restent les vestiges d'un ancien moulin.

La surface de plancher des anciens bâtiments agricoles susceptibles d'être transformé en logement, dans la zone Ua, est d'environ 1 800 m².

Espace extérieurs

La partie basse du terrain est occupée par une prairie humide et une importante ripisylve le long du ru de la Viosne d'environ 1,2 hectare.

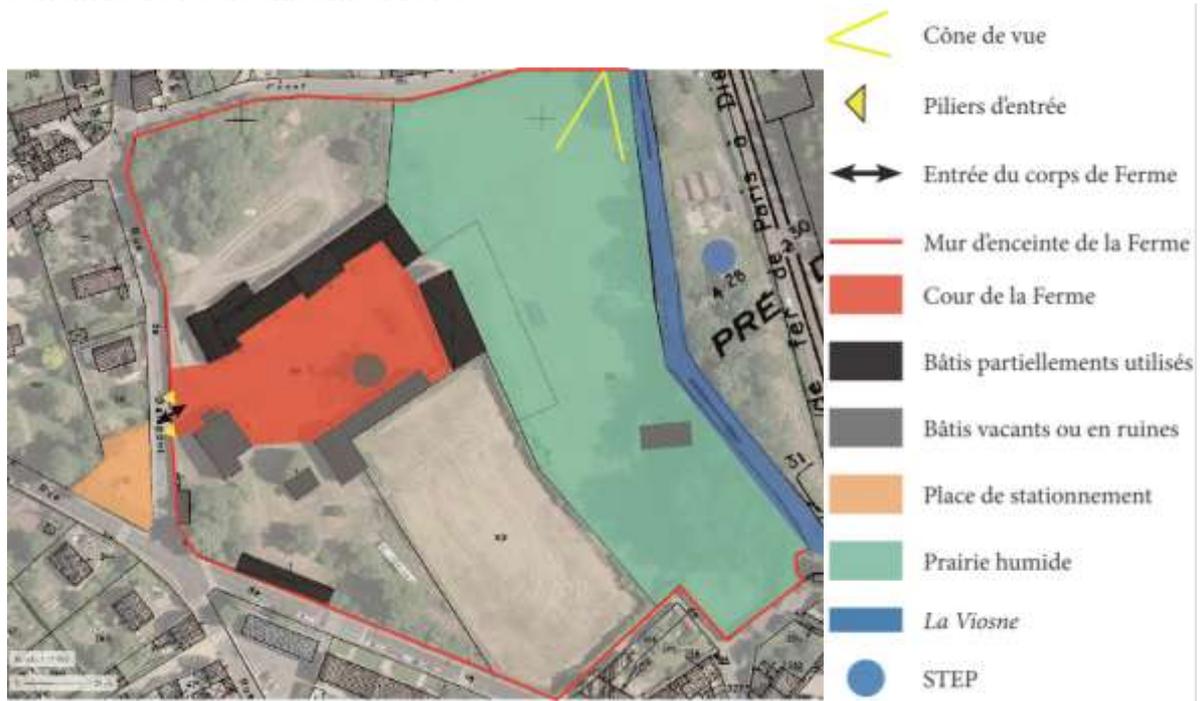
Un point de vue s'ouvre sur la ferme, le village et l'Eglise en surplomb depuis le passage à niveau de la rue de la Chaussée Jules César.



Le cône de vue depuis la rue de la Chaussée Jules César



Schémas de l'état existant du site



- 1 Logis**
Surface au sol : 230 m²
Hauteur : RDC + 1 étage + comble
- 2 Bâtiment agricole**
Surface sol : 135 m²
Hauteur : RDC + 1 + comble
- 3 Bâtiment agricole**
Surface sol : 250 m²
Hauteur : RDC + 1 + comble
- 4 Bâtiment agricole**
Surface sol : 200 m²
Hauteur : RDC + 1 + comble
- 5 Bâtiment agricole**
Surface sol : 90 m²
Hauteur : RDC + comble
- 6 Bâtiment agricole**
Surface sol : 210 m²
Hauteur : RDC + 1 + comble
- 7 Bâtiment agricole**
Surface sol : 170 m²
Hauteur : RDC + 1 + comble
- 8 Bâtiment agricole**
Surface sol : 65 m²
Hauteur : RDC + comble
- 9 Colombier**
Surface sol : 75 m²
Hauteur : RDC + 1 étage

Vocation du secteur, programme et principales orientations

L'aménagement de la ferme d'Amour s'inscrira dans une démarche d'obtention du label Eco-Quartier distinguant des projets d'aménagement qui respectent les principes du développement durable tout en s'adaptant aux caractéristiques du territoire.

Une activité agricole en cœur de bourg peut générer certaines nuisances sonores et olfactives (bruit des engins agricoles, poussière par le séchage des céréales,...), et ne peut cohabiter sur un même site avec de l'habitat. Par conséquent, avant toute opération d'aménagement, l'aménageur devra veiller à ce que toutes activités agricoles, sur le site, aient cessé et / ou soient délocalisées.

De plus, étant donné l'incertitude concernant le type d'activités agricoles antérieures sur ce site, au préalable le projet d'aménagement devra engager des études géotechniques, au regard de la topographie du site, et de pollutions des sols, par rapport au risque de pollution lié à l'activité agricole.

Programme des constructions

- Le secteur de projet de la ferme d'Amour devra accueillir un maximum de 80 logements, à la fois en réhabilitation des bâtiments existants et en construction neuve.
- L'opération devra comporter 25% de logements locatifs conventionnés et 25% de logements en accession conventionnée.
- L'opération devra comporter 60% de logements de type T2 à T3, et 40% de type T4 à T5.
- L'opération devra également permettre l'accueil de services ainsi que des commerces, aisément accessibles depuis la rue de la Libération.

Accès, desserte et stationnement

- L'accès, comme le mentionne le schéma de principe, se fera depuis :
 - deux percements, sur la rue de la Libération, pour la création d'une voie d'accès à sens unique ;
 - un percement sur la rue de Dampont, et un sur la rue de la Chaussée Jules César, pour la création d'une voie d'accès à sens unique ;
 - un percement sur la rue de la Chaussée Jules César, sur la rue de la Libération et sur la sente piétonne de la rue de l'Abreuvoir, exclusivement pour la création de liaisons piétonnes.
- Le secteur de projet prévoit une place de stationnement par logement, et une demi pour le logement conventionné, conformément à l'article L151-36 du Code de l'Urbanisme.
- Le secteur de projet devra prévoir du stationnement public, en plus de celui existant place du Bicentenaire, en fonction des besoins des services et commerces. Il devra également prévoir des emplacements pour du stationnement visiteurs.
- Les aires de stationnement seront regroupées et traitées dans une nature de sol permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Réhabilitation du bâti existant

- Le bâti existant, étant inscrit comme élément remarquable du patrimoine bâti dans le PLU, sera conservé et réhabilité autant que possible.
- La réhabilitation des bâtiments existants en vue de leur transformation en logements, ainsi qu'en services et commerces, se fera en préservant la volumétrie des constructions, en limitant les percements et en respectant l'ensemble des prescriptions architecturales associées aux fermes classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (règlement du PLU).
- Le logis pourra accueillir au rez-de-chaussée des locaux commerciaux et / ou de services existant avec un accès depuis la cour de la ferme.
- La réhabilitation des bâtiments existants répondra aux exigences environnementales, notamment par l'utilisation d'énergies renouvelables (types panneaux solaires), et par l'isolation renforcée des bâtiments et l'utilisation de matériaux biosourcés.

Constructions neuves

- Les constructions neuves seront implantées dans les zones prévues sur le schéma de principe.
- Les constructions neuves seront implantées de manière à assurer leur intégration par rapport au bâti existant et à préserver des vues sur l'intérieur du site et sur la vallée de la Viosne (implantation en redent).
- Selon la topographie du site, seule la surface constructible située devant la Mairie pourra accueillir des constructions du type RDC + 1 étage + comble, les autres seront de type RDC + comble.
- Les constructions neuves répondront aux exigences environnementales, notamment par une orientation solaire optimale, l'isolation renforcée des bâtiments, l'utilisation d'énergies renouvelables (types panneaux solaires) et l'utilisation de matériaux biosourcés.

Espaces extérieurs

- Les éléments remarquables (bâti et végétal), inscrits sur le schéma de principe, seront préservés et valorisés (ancien moulin, mur d'enceinte, pigeonnier, talus / mur de soutènement, ripisylve, prairie humide, bosquets, et massifs arborés). Ils sont identifiés et protégés, sur le plan de zonage du PLU, au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code l'urbanisme.
- L'aménagement de la cour de la ferme sera articulé avec la place du Bicentenaire. Cet aménagement sera pensé comme une transition entre l'espace public et l'espace privé des futurs logements.
- La cour de la ferme sera libre de toute construction, sans clôtures de séparation et sans stationnement.
- Le caractère perméable du sol de la cour de la ferme sera préservé autant que possible.
- Les logements, en rez-de-chaussée, bénéficieront de jardins privatifs ou collectifs, à l'arrière des bâtiments.
- Les jardins seront traités en plein terre et, dans la mesure du possible, orientés au sud.
- La sente piétonne inscrite sur le schéma de principe et située entre l'espace bâti et la prairie humide reprendra l'ancien tracé de la rue du Moulin au cadastre napoléonien, entre le corps de ferme et la prairie.
- Les eaux de ruissellement seront gérées à l'échelle du secteur de projet, notamment par la préservation des espaces végétalisés, le traitement perméable des espaces non-bâties et la création de noues entre l'espace bâti et la prairie humide.
- Si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et par la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

Equipements et réseaux

- Les voies de desserte créées ou modifiées devront être bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.
- Les accès au terrain seront aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.
- L'opération comprendra au moins un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectif des déchets ménagers. Celui-ci devra être le plus près possible des voies publiques et faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.
- L'ensemble du secteur devra être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.
- L'ensemble du secteur devra être raccordé au réseau public d'assainissement. Ce raccordement devra être enterré.
- Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble du secteur.
- Les raccordements aux réseaux publics d'électricité devront être enterrés.
- L'utilisation des énergies renouvelables sera privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions.
- Les raccordements aux réseaux publics de communications électroniques devront être enterrés.
- Des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques doivent être laissés en attente.

Phasage



En cas de réalisation par phase, le phasage devra être le suivant :

Phase 1

Réhabilitation Sud du corps de ferme:
Création des 2/3 des nouveaux logements, et des espaces de commerces et services

Phase 2

Réhabilitation Nord du corps de ferme :
Création d'1/3 des nouveaux logements et des espaces de commerces et services

Schéma de principe d'aménagement



- | | |
|--|---|
| Mur protégé à restaurer et à maintenir | Sens des faitages |
| Piliers d'entrée à préserver | Commerces et/ou Services en RDC possible |
| Cour libre de toute construction, stationnement et clôture | Desserte riveraine à sens unique |
| Piégonnier protégé et à restaurer | Desserte piétonne |
| Logements RDC + 1er étage + Combles | Talus/Mur de soutènement protégé et à préserver |
| Parking RDC + Logements 1er étage + Combles | Prairie humide protégé, et à préserver |
| Espace public + Stationnement public à créer | Ancien Moulin à préserver |
| Zone d'implantation des nouvelles constructions | |

Le schéma de l'état existant et le schéma de principe d'aménagement ont été réalisés par le Parc Naturel du Vexin Français.

2. Secteur de projet de la ferme du Château

État des lieux

Dans le cadre du PLU, cette ferme est identifiée et protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. À ce titre, elle fait l'objet d'une fiche descriptive présentant les qualités architecturales à préserver ainsi que de prescriptions associées à sa typologie (ferme). Le projet sera également soumis au règlement du PLU.

Localisation

La ferme se trouve dans une position isolée, à l'entrée nord-est du bourg. Au nord, l'espace est boisé. À l'ouest, la voie ferrée et la vallée de la Viosne longent le site de la ferme.

Au sud, la ferme est longée par la chaussée Jules César qui permet de rejoindre la RD 28.

Accès

L'accès à la ferme se fait la chaussée Jules César par une porte charretière percée dans un bâtiment. À l'avant de la ferme, une esplanade permet la circulation des véhicules.

Limite

La ferme est clôturée par un mur haut en moellon.

État du foncier



L'emprise de la ferme s'étend sur les parcelles D 38, D 39 et D 40. La surface totale du secteur de projet est d'environ 1,15 hectares, dont 0,85 hectares pour l'emprise du corps de ferme. Les trois parcelles appartiennent à un propriétaire privé.

Bâtiments existants

Le corps de ferme est composé d'un logis (1), de bâtiments agricoles implantés autour d'une vaste cour carrée (2 à 10), d'un colombier (11) et de hangars (12).

Le logis, accueille actuellement un logement. Une partie des bâtiments agricoles et des hangars est utilisés pour l'activité agricole. Le corps de ferme accueille également des activités artisanales.

La surface totale des bâtiments susceptibles d'être transformée en logements est d'environ 1 000 m².



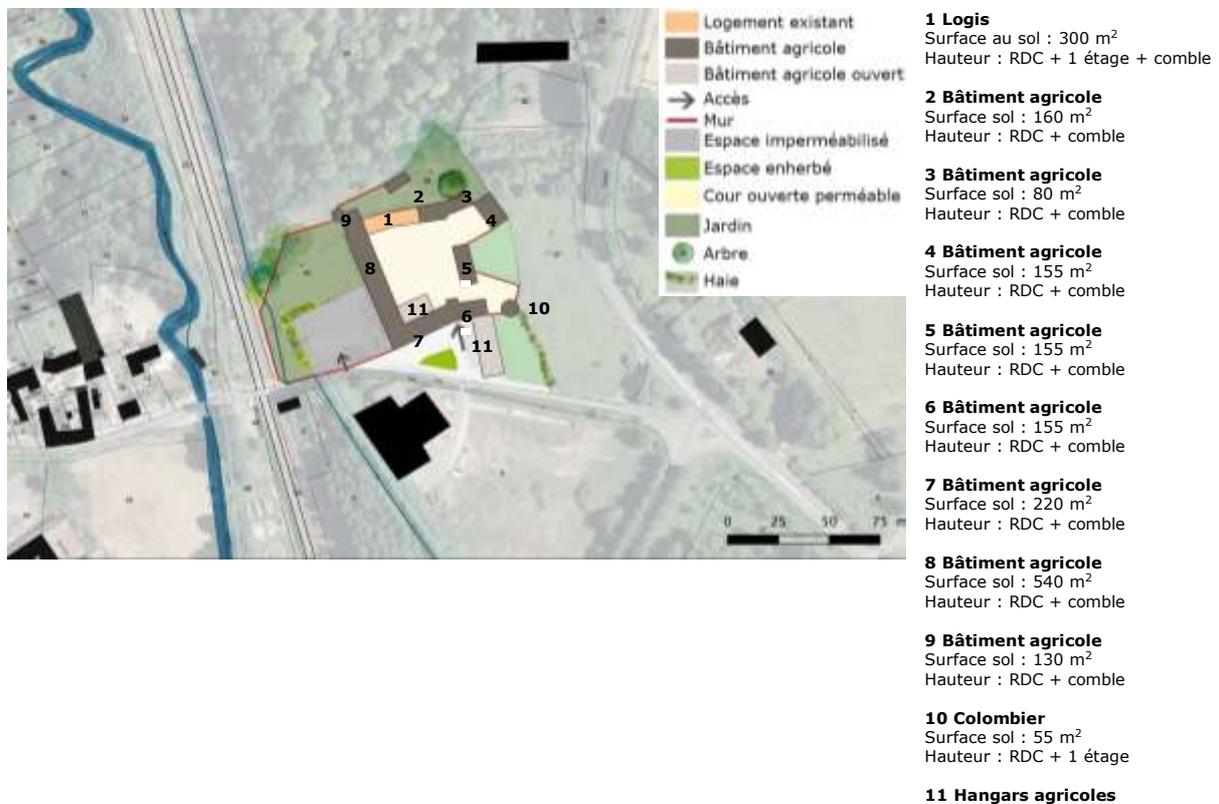
Espaces extérieurs

L'accès à la ferme se fait depuis une esplanade ouverte en partie gravillonnée et en partie enherbée.

La cour de ferme est en terre battue.

En dehors du corps de ferme, se trouvent deux espaces de jardin, en partie plantés. Une esplanade gravillonnée est utilisée pour le stationnement.

Schéma de l'état existant



Vocation du secteur, programme et principales orientations

La ferme du Château a vocation d'accueillir **5 à 10 logements**, y compris le logement existant, ainsi que des activités, dans le cadre du changement de destination des anciens bâtiments agricoles. Cette transformation de la ferme devra se faire en préservant ses qualités architecturale, urbaine et paysagère.

Programme et typologie des logements

- Le secteur de projet de la ferme du Château accueillera 5 à 10 logements dont 50% de logements de une à trois pièces.
- Les logements pourront être aménagés dans les anciens bâtiments agricoles et dans le colombier.
- Le secteur de projet accueillera également de l'activité économique.
- L'activité agricole sera maintenue dans certains des bâtiments.

Accès, desserte et stationnement

- L'accès piéton se fera depuis l'esplanade, chaussée Jules César.
- Le secteur de projet prévoit une place de stationnement par logement.
- Les aires de stationnement seront regroupées et aménagées sous le hangar, sur l'esplanade devant l'entrée de la ferme.
- Les aires de stationnement seront traitées dans une nature de sol permettant l'infiltration des eaux pluviales et feront l'objet d'un traitement sobre.

Formes urbaines

- La réhabilitation des bâtiments existants en vue de leur transformation en logements ou locaux d'activités économiques se fera en préservant l'orientation des bâtiments vers la cour de ferme, la volumétrie des constructions, en limitant les percements et en respectant l'ensemble des prescriptions architecturales associées aux fermes classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (règlement du PLU).
- La réhabilitation des bâtiments existants répondra aux exigences environnementales, notamment par l'isolation des bâtiments et l'utilisation de matériaux biosourcés.

Espaces extérieurs

- La cour commune devra être maintenue ouverte et sera commune à tous les logements. Elle constituera un espace collectif structurant à l'échelle de l'opération.
- La cour fera l'objet d'un traitement sobre et perméable, préservant son identité rurale.
- Les pieds de mur pourront être végétalisés.
- Les espaces de jardin autour du corps de ferme seront préservés.
- Les arbres seront préservés.
- Les eaux de ruissellement seront gérées à l'échelle du secteur de projet par la préservation des espaces végétalisés.
- Une attention particulière devra être portée sur la qualité des sols en rapport avec les usages futurs du site. Si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et par la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

Schéma d'aménagement

