

Plan Local d'Urbanisme

Aincourt

Département du Val d'Oise



PIÈCE 1 : NOTICE EXPLICATIVE

Plan Local d'Urbanisme approuvé le : 08 juillet 2021
Modification simplifiée n°1 approuvée le : 29 mai 2024

Révision allégée n°1 arrêtée le :
Révision allégée n°1 approuvée le :



Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

PRÉAMBULE **3**

I. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU REGLEMENT GRAPHIQUE **4**

II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU REGLEMENT ECRIT **8**

EN LIEN AVEC LA CREATION DU SECTEUR NA PERMETTANT LA RECONVERSION DU CORPS DE FERME DE BRUNEL, LE REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE N INTEGRE LES NOUVELLES DISPOSITIONS QUI S'Y RAPPORTE : **8**

III. COMPATIBILITE AVEC LE PARC NATUREL REGIONAL **10**

IV. JUSTIFICATIONS DU RECOURS À UNE PROCÉDURE DE REVISION ALLEGEE **11**

V. INCIDENCES DU PROJET DE REVISION ALLEGEE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR **12**

PRÉAMBULE

Par délibération en date du 8 juillet 2021, le Conseil Municipal d'Aincourt a approuvé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Celui-ci a ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 29/05/2024.

Depuis, la municipalité souhaite permettre l'évolution de la Ferme de Brunel afin de valoriser les bâtiments existants, devenus obsolètes pour un usage agricole. Ainsi, l'objectif est de développer des activités liées au tourisme vert, à l'hébergement touristique, et/ou à l'organisation d'événements.

Afin de prendre en compte ce point, une procédure de révision à procédure allégée du PLU est donc nécessaire. Cette procédure porte sur la modification :

- Du règlement écrit,
- Du plan de zonage.

Le dossier de révision allégée n°1 du PLU comporte les pièces suivantes :

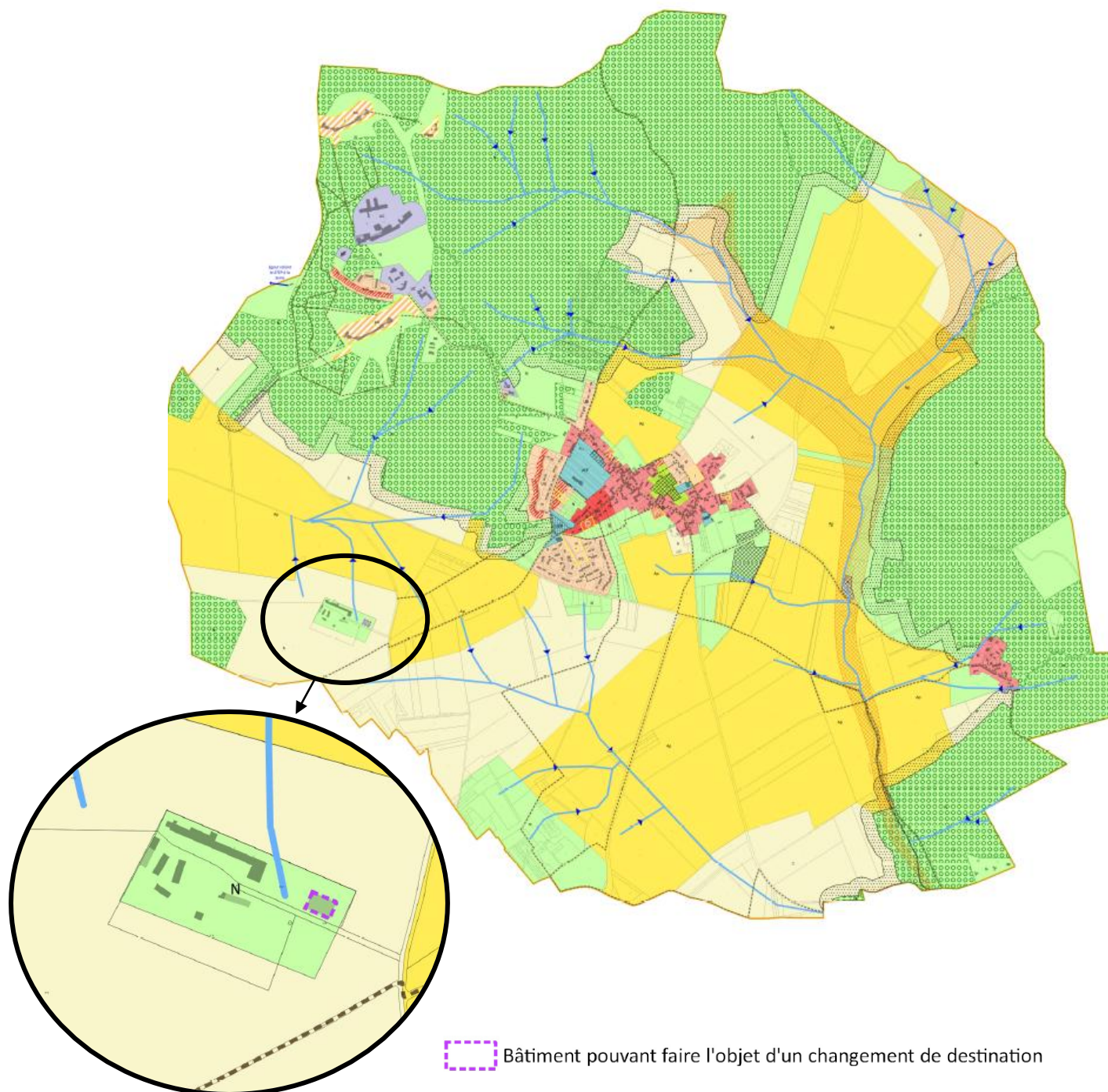
- Pièce 1 : Une notice explicative ;
- Pièce 2 : Le règlement modifié (extraits)
- Pièce 3 : Le plan de zonage modifié (extraits)

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

I. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

La Ferme de Brunel est située le long de la RD142 E, au Sud-Ouest, sur la commune d'Aincourt dans le Val d'Oise. Dans le PLU en vigueur, l'intégralité des bâtiments du corps de ferme est classée en zone naturelle au PLU où seul le hangar à l'entrée du corps de ferme est identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2021 puis modifié en 2024



La municipalité ambitionne de favoriser la transformation et l'adaptation de l'ensemble des bâtiments formant le corps de ferme, dans une démarche de mise en valeur de ce patrimoine architectural. Devenus inadaptés aux besoins de l'exploitation agricole actuelle, ces édifices témoignent néanmoins d'une histoire et d'un savoir-faire qu'il est essentiel de préserver. En encourageant leur réhabilitation et leur réaffectation à de nouveaux usages, la municipalité entend non seulement préserver ce patrimoine bâti remarquable, mais aussi lui insuffler une nouvelle dynamique, contribuant ainsi à l'attractivité et au rayonnement du territoire.

La Ferme de Brunel



Source : PNR du Vexin Français

La zone naturelle N autorise uniquement les constructions liées aux exploitations forestières, l'évolution modérée des habitations existantes et les abris pour animaux. Ainsi, pour répondre à l'ambition portée par la municipalité, celle-ci entend permettre :

- Le changement de destination des constructions existantes, notamment pour autoriser des activités liées au tourisme vert, à l'hébergement touristique, et/ou à l'organisation d'événements.
- L'extension des constructions existantes et les nouvelles constructions à vocation artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique et les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

A cet fin, un Secteur de Taille et de Capacité Limitées est instauré, nommé secteur Na, est créé au droit du corps de Ferme de Brunel dont l'enceinte est ceinturée par des murs en pierre. Cette délimitation permet de préserver l'ensemble des espaces agricoles et naturels identifiés dans le PLU (cf. chapitre ci-dessous INCIDENCES DU PROJET DE REVISION ALLEE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR)

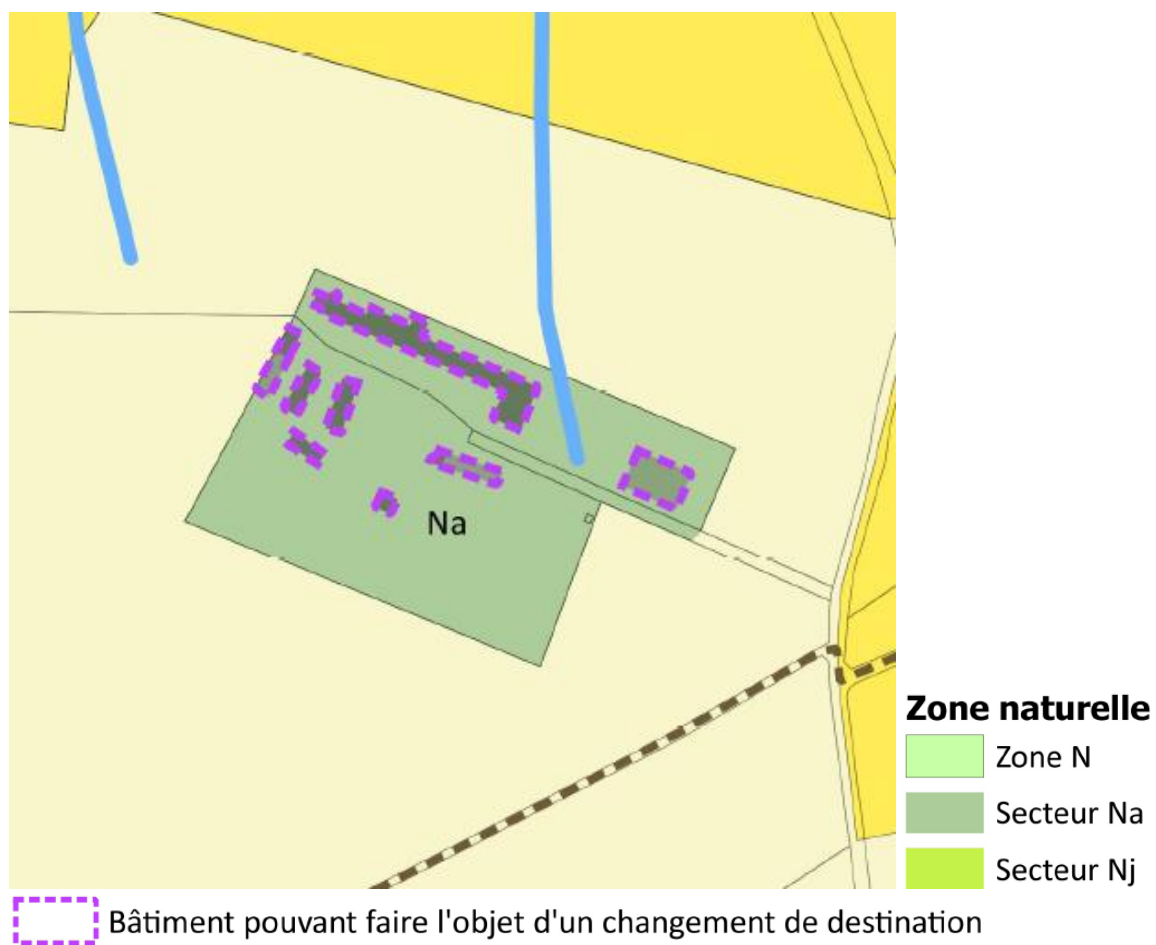
Vue depuis la RD142 E



Photo aérienne de la ferme de Brunel (source : cadastre.data.gouv.fr)



Extraits du plan de zonage après modification



II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU REGLEMENT ECRIT

En lien avec la création du secteur Na permettant la reconversion du corps de ferme de Brunel, le règlement de la zone Naturelle N intègre les nouvelles dispositions qui s'y rapporte :

- **La section 1-2 est complétée avec les prescriptions suivantes :**

En outre, dans le secteur Na, sont autorisées les constructions à destination :

- D'artisanat et de commerce de détails,
- De restauration,
- D'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- L'hébergement touristique

- **La section 2-1 est complétée avec les prescriptions suivantes :**

Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU majorée de 30%.

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 10 m² par unité foncière.

Hauteur des constructions

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle peut toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

La hauteur des bâtiments d'exploitation forestière ne peut excéder 10 mètres, mesurés du sol naturel jusqu'au faîtage.

L'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes ne peuvent induire aucune surélévation.

La hauteur des abris pour animaux, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur Na, la hauteur des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes sur le secteur.

Dans le secteur Nj, la hauteur des abris de jardin ne doit pas dépasser 2,5 m.

Les autres dispositions de la zone naturelle restent inchangées.

Conformément à l'article L. 151-13, la présente révision allégée introduit un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour lequel le règlement doit définir les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ainsi, le règlement du secteur introduit une emprise au sol et une hauteur compatibles avec le maintien du caractère naturel de celui-ci. Par ailleurs, le règlement de la zone naturelle comporte d'ores et déjà des

règles concernant l'implantation des constructions (retrait de 6 m par rapport aux voies et aux limites séparatives.

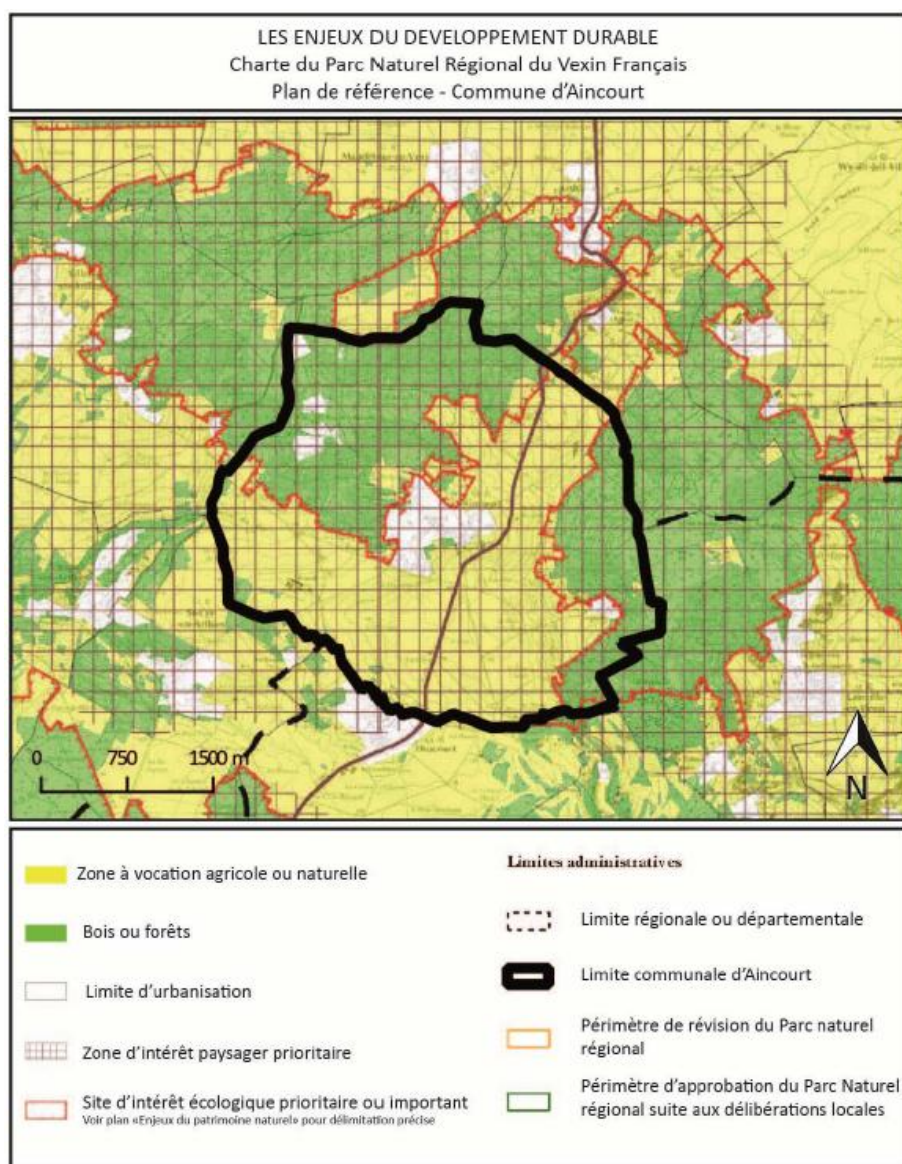
En outre, une majoration de 30 % de l'emprise au sol existante est autorisée, permettant le développement d'activités nécessitant soit l'agrandissement des constructions actuelles, soit la création de nouveaux bâtiments répondant aux besoins liés à ces activités. Néanmoins, afin de préserver l'harmonie architecturale et paysagère, la hauteur des extensions et des nouvelles constructions ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants.

III. COMPATIBILITE AVEC LE PARC NATUREL REGIONAL

L'appartenance de la commune au Parc Naturel Régional du Vexin Français implique une prise en compte attentive du patrimoine écologique, architectural, urbain et paysager sur cette zone, en référence à la charte initiale adoptée le 9 mai 1995.

La charte a été révisée par la région Ile-de-France le 27 mars 2003. Par décret n° 2018-752 du 28 août 2018, le classement du Parc naturel régional du Vexin français est prorogé jusqu'au 8 mai 2022.

La révision de la Charte du Parc naturel régional du Vexin français a été officiellement lancée par la Région Île-de-France en mars 2019 et confiée au Syndicat Mixte du Parc.



Source : Parc Naturel Régional du Vexin Français

Conformément à la charte du PNR, la présente révision allégée a pour objectif de préserver et valoriser le patrimoine bâti en permettant la requalification du patrimoine rural que constitue la Ferme de Brunel.

IV. JUSTIFICATIONS DU RECOURS À UNE PROCÉDURE DE REVISION ALLEE

La présente révision allégée vise à renforcer la prise en compte des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définies dans le PLU approuvé. En effet, le PADD fixe les orientations suivantes :

- Privilégier la mixité des fonctions dans le village en pérennisant voire en développant les activités économiques dont notamment les activités d'hébergement touristiques ;
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable.

La révision allégée contribue ainsi à la prise en compte de ces objectifs :

- Permettre la requalification de la Ferme de Brunel permettant ainsi la valorisation et l'entretien des bâtiments identifiés au titre du L. 151-19 du Code l'urbanisme (cf. chapitre V).
- Développer l'hébergement touristique et des activités associées.

Ainsi, cette procédure ne remet pas en cause les grandes orientations du PLU. Toutefois, elle a pour objet de modifier les périmètres des zones agricoles et naturelles pour une meilleure prise en compte de ces espaces.

Par conséquent, les modifications réalisées font l'objet d'une procédure de révision allégée au titre de l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme.

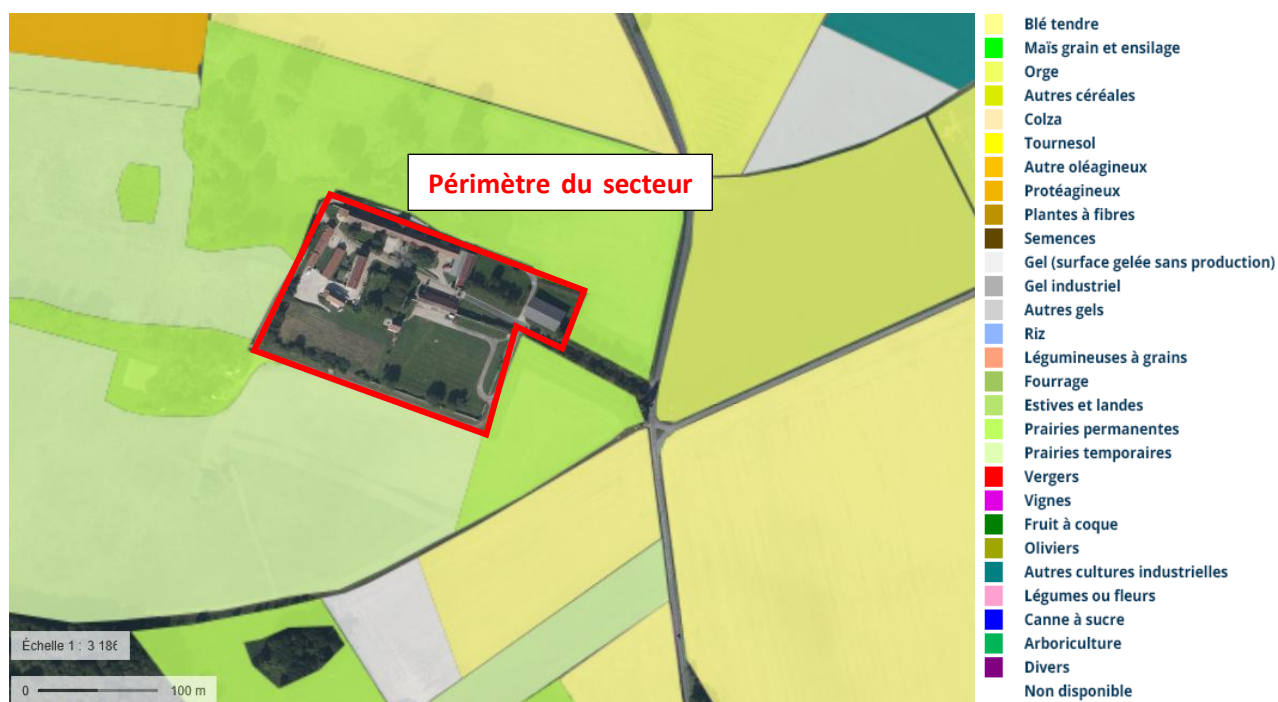
V. INCIDENCES DU PROJET DE REVISION ALLEE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

La présente révision allégée du PLU introduit un secteur de taille et de capacité limitée de la zone naturelle « Na » permettant la requalification de la Ferme de Brunel.

La procédure concernée n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour les raisons suivantes :

➤ Espace agricole

Extrait du registre parcellaire graphique de 2023 (source : géoportail)

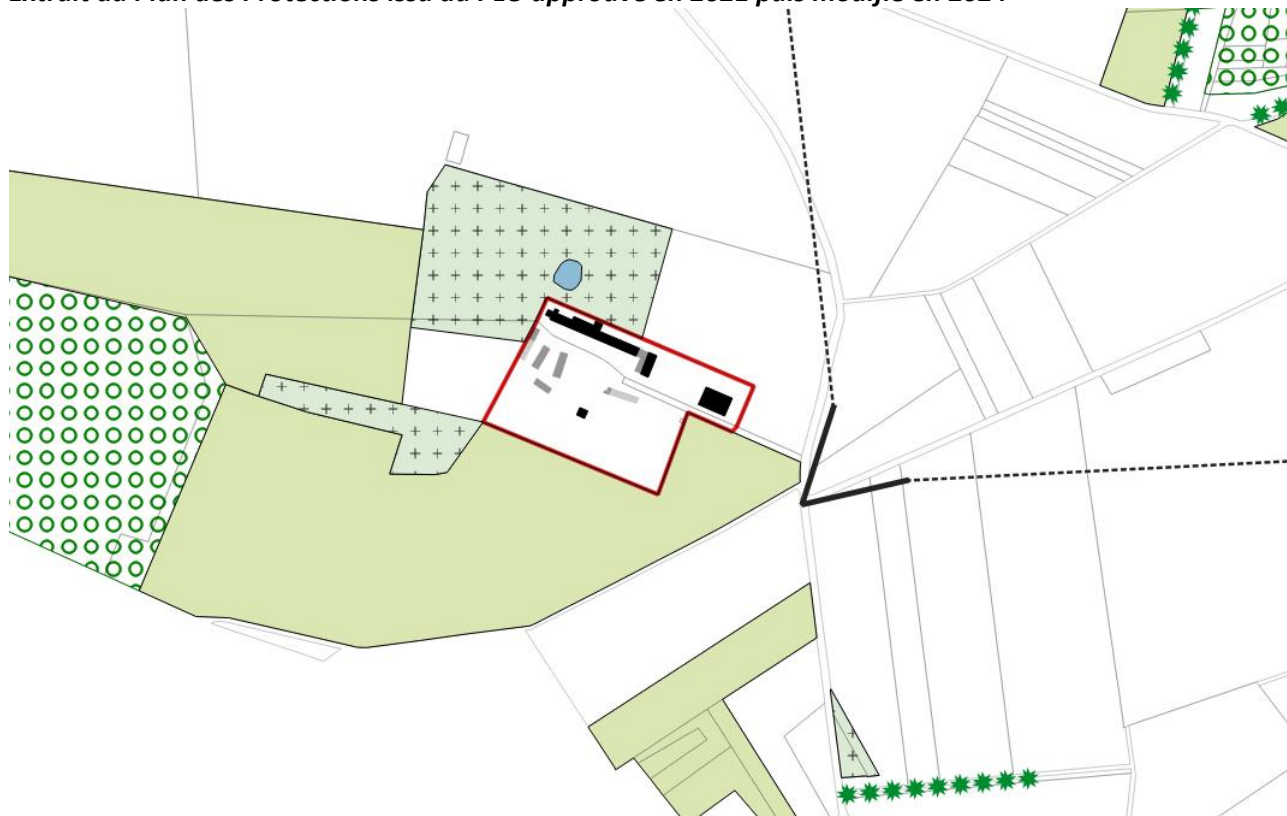


Les modifications réalisées permettent une meilleure prise en compte des espaces cultivés en reclassant en zone agricole environ 2600 m² d'espaces déclarés à la politique agricole commune.

➤ **Milieux naturels et paysage**

Le PLU approuvé en 2021 a instauré des protections du patrimoine naturel et paysager. Le secteur « Na » a été délimité de façon à éviter les incidences sur les milieux naturels. Ainsi, le périmètre du secteur « Na » couvre l'enceinte de la ferme de Brunel non concernée par ces protections.

Extrait du Plan des Protections issu du PLU approuvé en 2021 puis modifié en 2024



Éléments à protéger au titre des articles L. 151-23 et L. 113-1 du CU

 Espace vert paysager

Trame bocagère

 Arbre remarquable

 Haie

 Verger

Trame prairiale

 Prairie

 Pré-verger

 Pelouse et lande

Trame boisée

 Espace boisé classé (L. 113-1 du CU)

 Boisement protégé (L. 151-23 du CU)

Trame humide

 Cours d'eau temporaire

 Prairie humide

 Plan d'eau

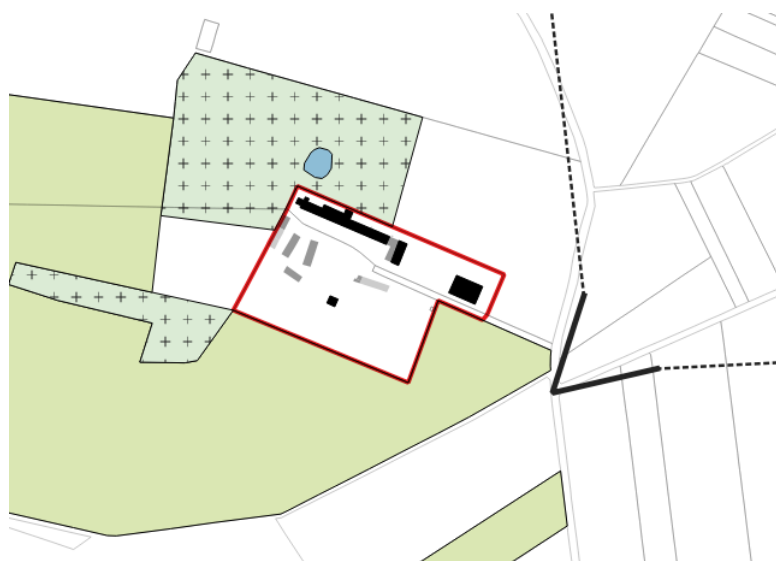
En outre, les dispositions générales du règlement écrit du PLU indique que : « La commune est couverte par le site inscrit du Vexin français. La servitude de site inscrit a pour but la conservation de milieux et de paysages dans leur état actuel, de villages et bâtiments anciens, la surveillance des centres historiques, le

contrôle des démolitions, l'introduction de la notion d'espace protégé dans les raisonnements des acteurs de l'urbanisme. Elle entraîne, pour les maîtres d'ouvrages, l'obligation d'informer l'administration de tous projets de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site quatre mois au moins avant le début de ces travaux. »

L'ensemble de ces dispositions permettent d'éviter les incidences sur les milieux naturels et les paysages d'une requalification du corps de ferme.

➤ **Patrimoine bâti**

La ferme de Brunel comporte des bâtiments identifiés au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Ces protections sont conservées dans le cadre de la présente révision allégée pour assurer une préservation des caractéristiques des bâtiments agricoles.



Éléments à protéger au titre de l'article L. 151-19

- ★ Petit patrimoine à préserver
- Vue remarquable
- - - Cône de vue
- ... Mur de clôture existant à conserver ou à restaurer
- Bâtiment remarquable

Le règlement écrit, dans ses dispositions générales, édicte des prescriptions pour assurer la préservation des caractéristiques architecturales des bâtiments effectuées. L'ensemble de ces mesures, prises dans le PLU approuvé, assure l'absence d'incidence sur le patrimoine identifié.

➤ **Déplacements**

La ferme de Brunel est éloignée du bourg et des grands axes de circulations. Elle se dessert depuis la RD142 E comportant un trafic relativement faible, d'environ 630 véhicules/jour en 2019 (dernier comptage réalisé à 2023). Ainsi, le développement d'une activité touristique sur la ferme de Brunel induirait une augmentation négligeable du trafic sur cet axe.