

OAP Sectorielles

Envoyé en préfecture le 23/07/2025

Reçu en préfecture le 23/07/2025

Publié le

ID : 095-219504503-20250626-20250626_DEL_11-DE



Document approuvé le 3 juillet 2019 - Modifié le 26 juin 2025

Les OAP sectorielles

- OAP Secteur des Trembles
- OAP ZAC Neuville 2 « Neuville-Connect »
- OAP zone AU-UG
- **OAP de la ferme du pont**

Le PLU de Neuville-sur-Oise a été approuvé le 10 décembre 2004 et modifié le 27 avril 2007 et le 15 mai 2009. Deux révisions simplifiées ont été procédées le 8 avril 2011 et le 14 septembre 2012 ainsi qu'une modification simplifiée le 4 septembre 2015.

Il a été entièrement révisé à l'issue d'une procédure d'enquête publique et approuvé par délibération du Conseil municipal lors de sa séance du 3 juillet 2019.

La modification n°1 du PLU Neuville-sur-Oise a été approuvé par le Conseil municipal du 26 juin 2025

L'objectif de cette modification est l'ouvrir à l'urbanisation de zone 2AUa dite de la « ferme du pont ».

La présente modification concerne les pièces suivantes du dossier de PLU :

- Le rapport de présentations afin notamment d'ajuster les superficies des différentes zones.
- Le document des orientations d'aménagement et de programmation avec la création d'une OAP sur le secteur concerné, qui dans un souci de cohérence urbaine, englobe l'ensemble de l'îlot.
- Le plan de zonage avec la création de deux sous-secteur UAp et UGp au sein des zonages AU et UG,
- Le règlement avec la création de dispositions spécifiques aux sous-secteur Uap et UGp et la suppression de la zone 2AUa

Les autres pièces du dossier de PLU sont inchangées.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025

Reçu en préfecture le 23/07/2025

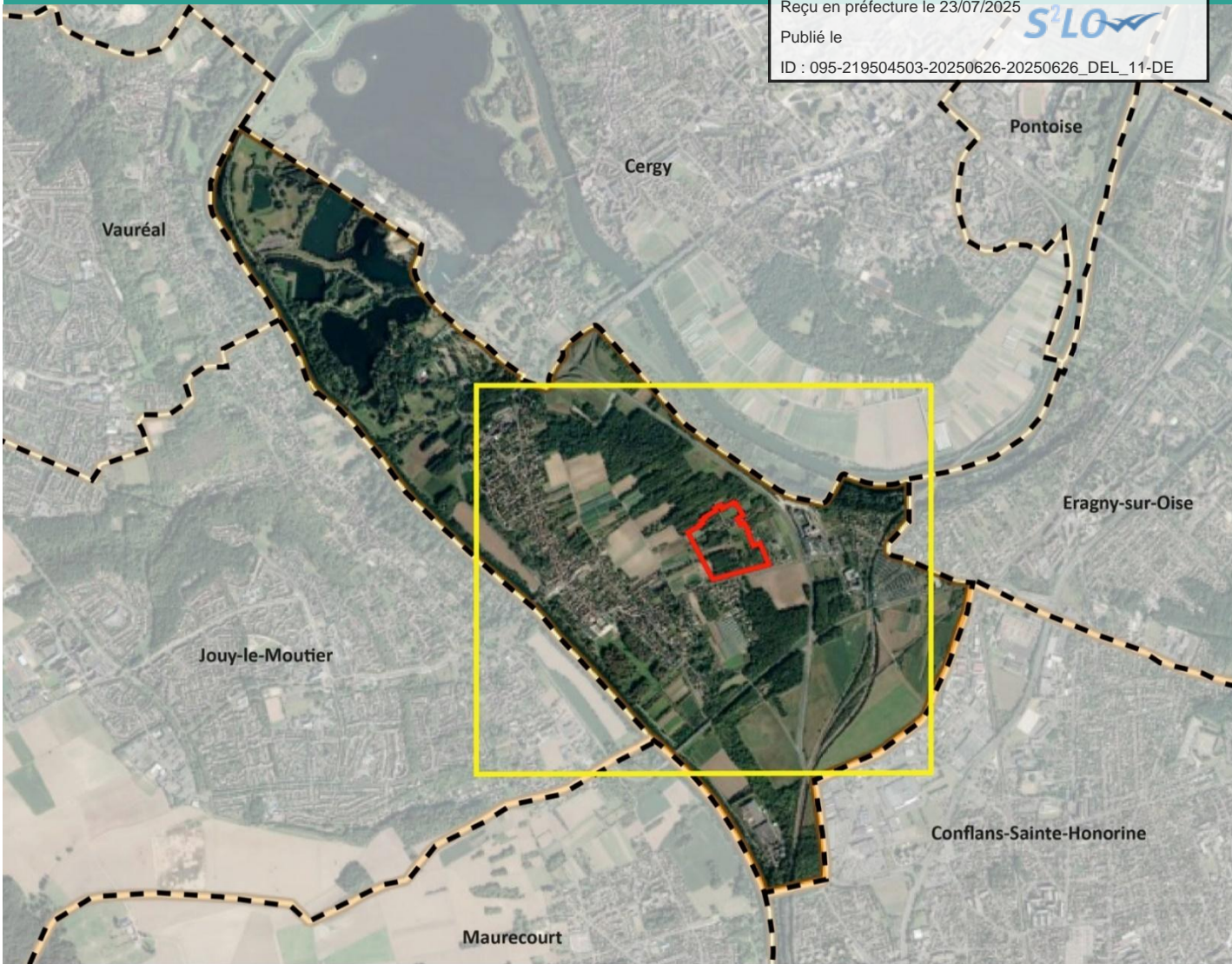
Publié le



S²LO

ID : 095-219504503-20250626-20250626_DEL_11-DE

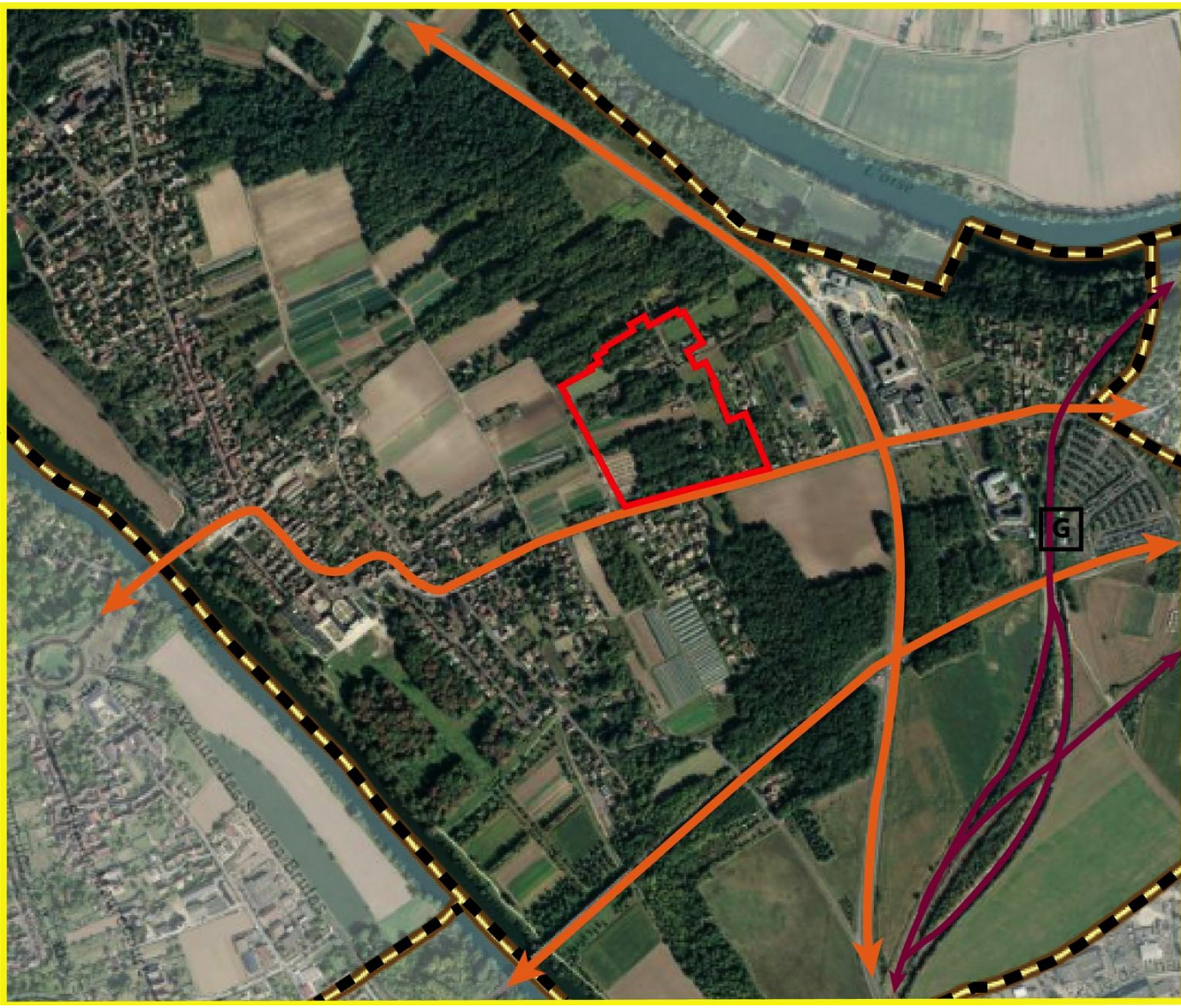
OAP secteur des Trembles



- ■ ■ Limites communales
- Périmètre de réflexion de l'OAP
- Périmètre opérationnel de l'OAP

Conception et réalisation : CAZAL

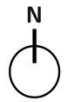




- ■ ■ ■ Limites communales
- Périmètre de réflexion de l'OAP
- Périmètre opérationnel de l'OAP
- G Gare - Neuville Université
- ↔ Voie ferrée
- ↔ Axes structurants

Conception et réalisation : CAZAL

0 250m



Situé au centre de la commune de Neuville-sur-Oise, le site de l'OAP est un site stratégique pour plusieurs raisons.
C'est pourquoi, le périmètre d'étude de l'OAP est étendu.

En effet, le site offre de nombreux avantages :

- **Le site de l'OAP est situé entre les deux principaux pôles de la commune.** A l'Ouest, le cœur du village où se concentre les commerces et les bâtiments administratifs et à l'Est, le pôle universitaire, où se situe la gare de Neuville Université.
- **Le site est placé à proximité des axes structurants de la commune.** Il donne un accès direct sur la rue d'Eragny, qui se trouve à quelques centaines de mètres de la RD203, permettant un accès direct à Cergy et aux Yvelines.
- **Un secteur vaste par sa taille** pouvant permettre le respect des orientations fixées dans les documents supra-communaux.
- **La présence d'espaces forestiers**, d'un Espace Boisé Classé (EBC) et de terres agricoles favorisant la création de continuités écologiques.
- **Les divers chemins piétons** permettant un accès au bourg du village et donc aux équipements et services de proximité.

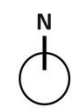
L'existence de tous ces éléments valorisants suppose une réflexion urbaine approfondie afin d'améliorer leur liaison et leur interconnexion pour un fonctionnement optimum.

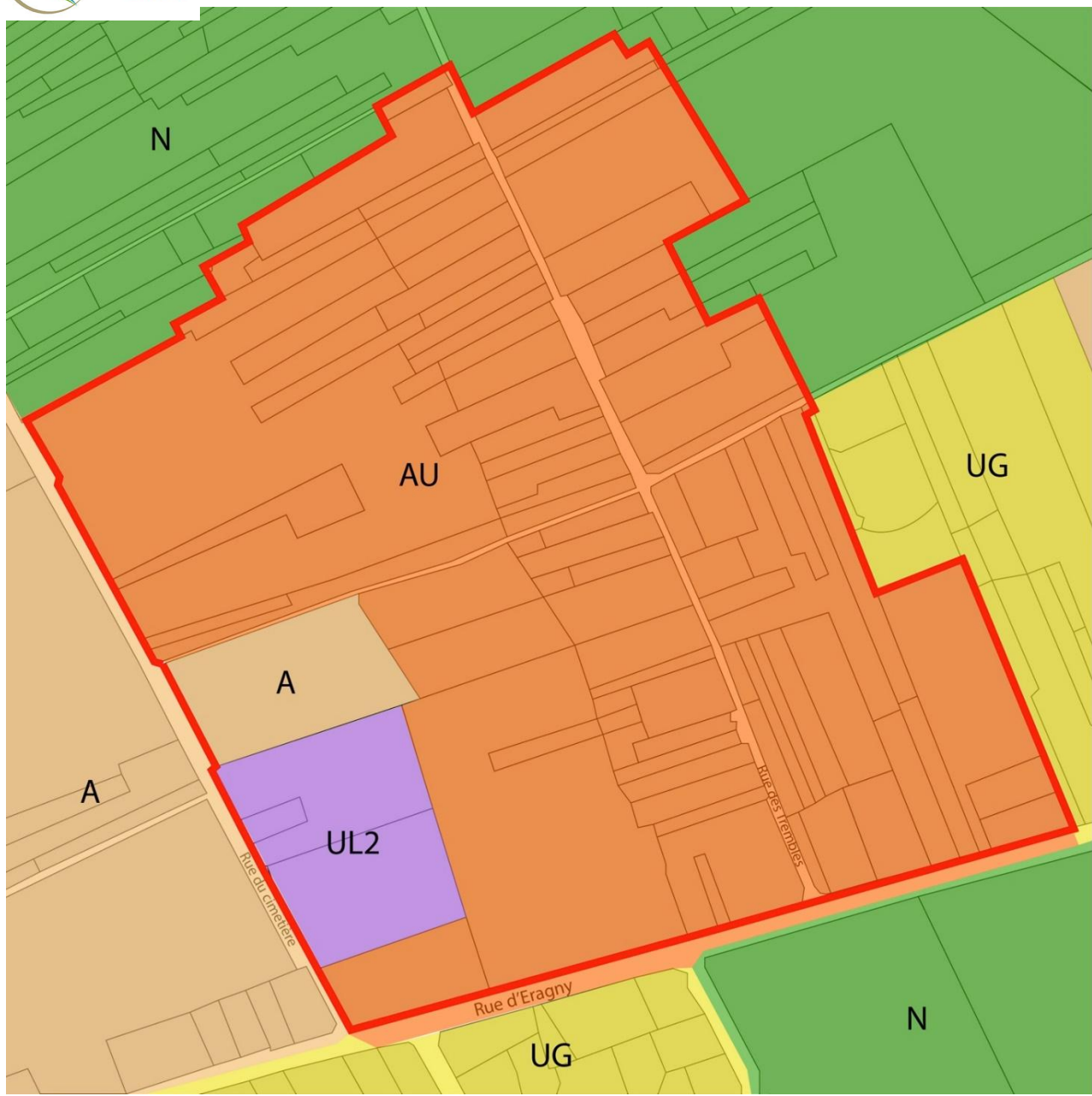


-  Limites communales
-  Périmètre de réflexion de l'OAP
-  Périmètre opérationnel de l'OAP
-  Gare - Neuville Université
-  Voie ferrée
-  Axes structurants
-  Coeur du village
-  Espaces urbanisés
-  ZAC 1
-  ZAC 2

Conception et réalisation : CAZAL

0 250m





- Zone AU
- Zone UG
- Zone A
- Zone N
- Zone UL2

Conception et réalisation : CAZAL

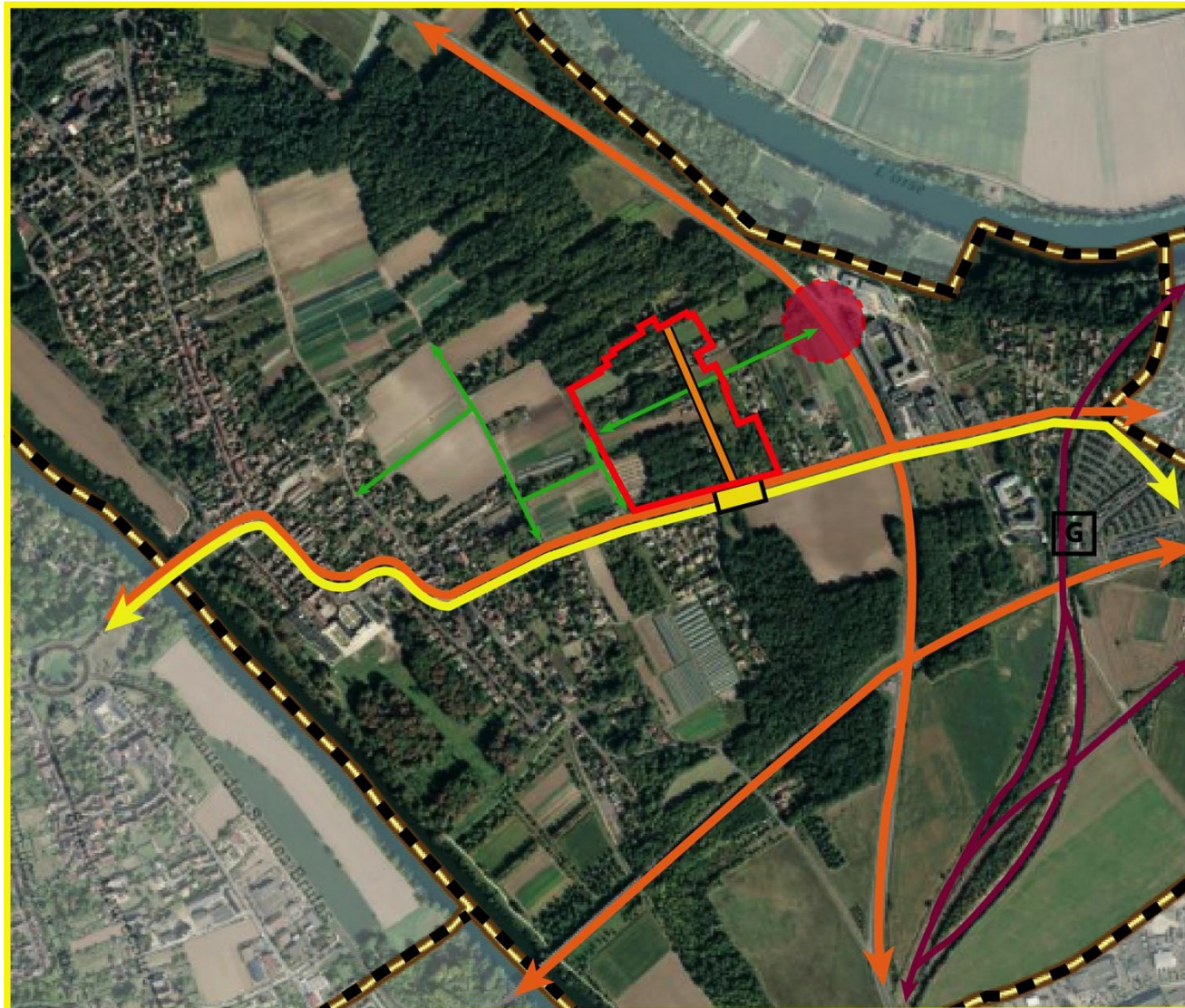












Envoyé en préfecture le 23/07/2025

Reçu en préfecture le 23/07/2025

Publié le

ID : 095-219504503-20250626-20250626_DEL_11-DE



-  Limites communales
-  Périmètre de réflexion de l'OAP
-  Périmètre opérationnel de l'OAP
-  Gare - Neuville Université
-  Voie ferrée
-  Axes structurants
-  Ligne de bus 345
-  Arrêt de bus - Les Trembles
-  Rue des Trembles
-  Chemins piétons existants ou à créer (PLU 2012)

Conception et réalisation : CAZAL

0 250m

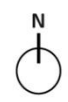




- Habitats individuels
- Espaces naturels
- Terrains en friches végétalisées
- Espaces Boisés Classés
- Terres agricoles
- Friches d'anciennes terres agricoles
- Cimetière

Conception et réalisation : CAZAL

0 50m



A travers le diagnostic réalisé sur le site de l'OAP, plusieurs enjeux spécifiques sont identifiés.

▪ **Enjeu lié à l'urbanisation**

- Permettre l'urbanisation du secteur en corrélation avec les orientations du SDRIF, du SCOT et du SRCE notamment
- Assurer la création de nouveaux équipements publics (sportifs et culturels)
- Promouvoir un programme mixte mélangeant habitats et équipements

▪ **Enjeu lié à l'habitat**

- Respecter les orientations prévues dans le PLH (Programme Local de l'Habitat de la CACP)
- Diversifier les typologies et les tailles de logements sur le secteur, notamment pour des logements familiaux abordables

▪ **Enjeu lié à l'accessibilité et aux connexions**

- Faciliter l'accès aux pôles de la commune (Gare de Neuville-Université et centre du village)
- Prévoir les accès nécessaires à l'aménagement du nouveau quartier
- Maintenir les liaisons douces présentes sur le site
- Créer de nouvelles liaisons douces dans le secteur

▪ **Enjeu lié aux déplacements**

- Maintenir les arrêts de bus situés au Sud du site
- Faciliter les déplacements dans le quartier

▪ **Enjeu lié à la Trame Verte et Bleue**

- Maintenir l'Espace Boisé Classé (EBC) présent sur le site de l'OAP
- Permettre la création des continuités écologiques à travers le site conformément au SDRIF et au SCOT

• Foncier disponible

Le site est composé de trois zones différentes inscrites dans le PLU de 2012 de Neuville-sur-Oise. La surface totale du périmètre opérationnel de l'OAP est de **97915 m²** soit 9,8 hectares.

- La zone AU a une superficie de 87350 m²
- La zone A a une superficie de 4079 m²
- La zone UL a une superficie de 6486 m²

	Surface totale	Surface occupée	Surface disponible
Zone AU (comprenant zone N future)	87 350m ²	13 486 m ²	73 864 m ²
Zone UL	6486 m ²	Cimetière	0 m ²
Zone A	4079 m ²	0 m ²	0 m ²








Néanmoins, certains espaces évoqués lors du diagnostic ne sont pas considérés dans le foncier potentiellement urbanisable. Les espaces non modifiables dans le cadre de l'OAP et ceux diminuant le potentiel foncier sont :

- Le **cimetière** (zone UL) d'une surface de 6486 m²
- L'**espace Boisé Classé** (zone AU) d'une surface de 5705 m²
- Les parcelles déjà occupées par des **maisons individuelles** (zone AU) dont la surface totale est de 13486 m²

Ainsi, le **potentiel foncier aménageable** est d'environ 7,3 hectares dont plus de 2 hectares seront pour la trame verte donc des espaces naturels comprenant en partie des EBC.

La programmation de l'OAP du secteur des Trembles se veut comme un programme mixte, alliant habitations et équipements.



-  Perimetre operationnel de l'OAP
-  Parcelles occupées
-  Parcelles vacantes
-  Espaces Boisés Classés
-  Cimetière
-  Espaces naturels
-  Terres agricoles

Conception et réalisation : CAZAL

0 50m



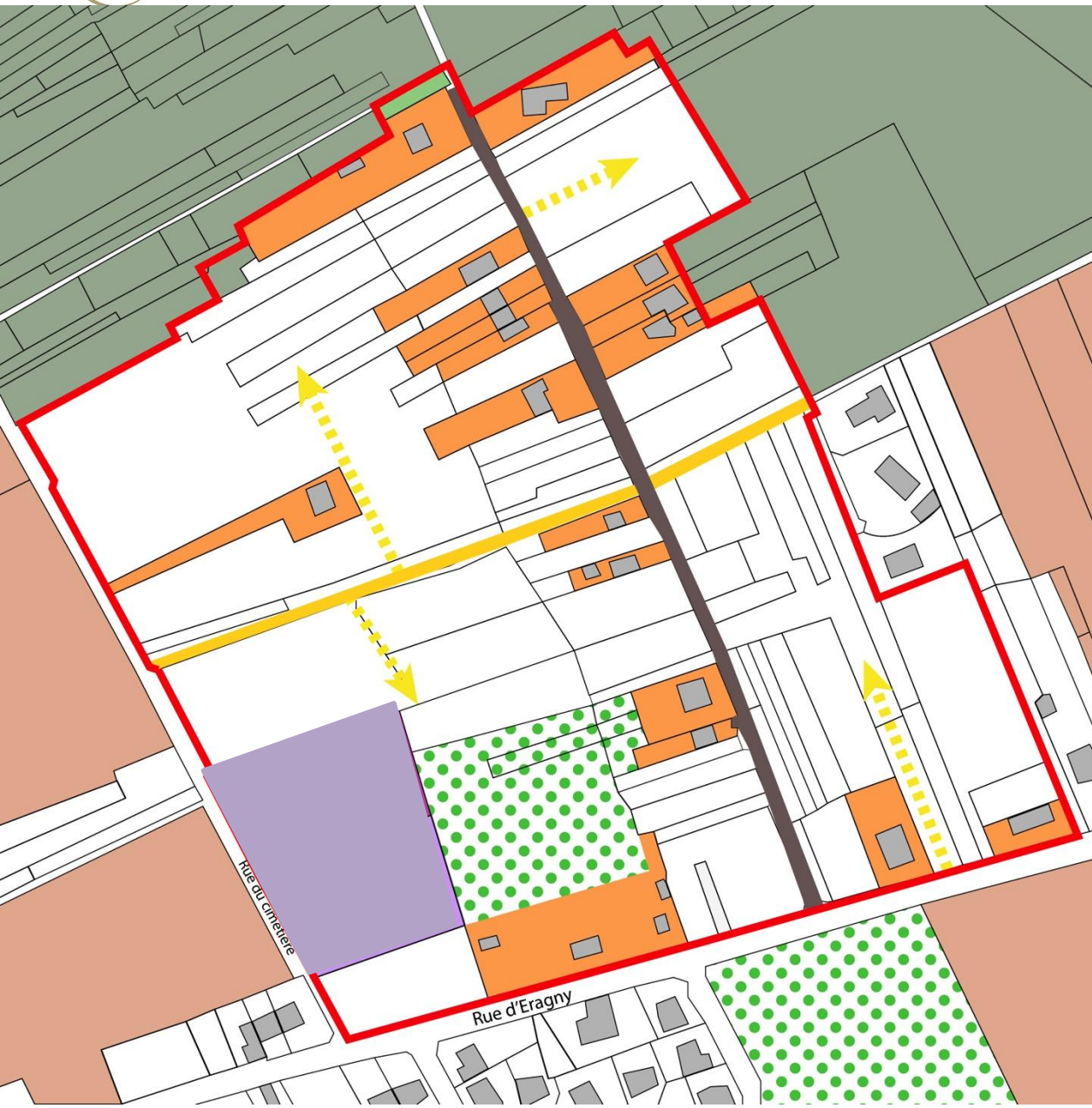
- **Le logement**

62 nouveaux logements pourraient s'ajouter aux 20 logements existants, donc le périmètre de l'OAP accueillera 82 logements.

- **Les équipements**

La zone A au Nord du cimetière restera en zone A et pourra être dédiée à un espace d'agriculture urbaine avec des jardins pédagogiques.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
 Reçu en préfecture le 23/07/2025
 Publié le
 ID : 095-219504503-20250626-20250626_DEL_11-DE



-  Parcels occupées
-  Espaces naturels
-  Terres agricoles
-  Espaces Boisés Classés
-  Cimetière
-  Voie de desserte accessible à tous
-  Rues piétonnes accessible à l'automobile uniquement pour les riverains
-  Nouveaux accès pour les nouvelles parcelles

Conception et réalisation : CAZAL

0 50m



• Connexions entre les pôles


Le secteur des Trembles se veut à terme, comme étant un pôle intermédiaire de la commune, le nœud de connexion entre le cœur du village et le pôle universitaire.

Le diagnostic a révélé que les chemins qui traversent le site de l'OAP d'Est en Ouest (Chemin du Moulin et Sente Rurale dite du Moulin) ne permettent pas de relier les différents pôles. En effet, la traversée de la RD203 est difficile pour les piétons et les cyclistes.

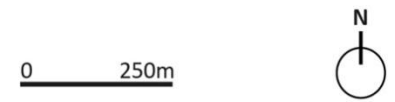
Dans l'optique de développer les liaisons douces entre les différents pôles de la commune et en compatibilité avec le PADD qui souhaite créer des aménagements paysagers le long de la RD203, l'OAP propose :

- d'atténuer l'effet de coupure qu'engendre la RD203 par la création d'aménagements paysagers ;
- de réduire la vitesse sur une partie de la RD203 pour faciliter les traverses.



-  Limites communales
-  Périmètre de réflexion de l'OAP
-  Périmètre opérationnel de l'OAP
-  Gare - Neuville Université
-  Voie ferrée
-  Axes structurants
-  Ligne de bus 34
-  Arrêt de bus - Les Trembles
-  Rue des Trembles
-  Liaisons douces en direction des pôles (pôle universitaire et coeur du village)
-  Rue piétonne accessible à l'automobile pour les riverains
-  Nouveaux accès pour les nouvelles parcelles
-  Rue du Cimetière
-  Réduire l'aspect routier de la RD203

Conception et réalisation : CAZAL



Envoyé en préfecture le 23/07/2025
 Reçu en préfecture le 23/07/2025
 Publié le
 ID : 095-219504503-20250626-20250626_DEL_11-DE



-  Logement
-  Cimetière
-  Espaces boisés
-  Terres agricoles
-  Espaces naturels (hors périmètre)
-  Trame verte
-  Mail végétalisé
-  Traversée piétonne
-  Voie de desserte privée
-  Voie de desserte pour tous

Conception et réalisation : CAZAL







0 50m

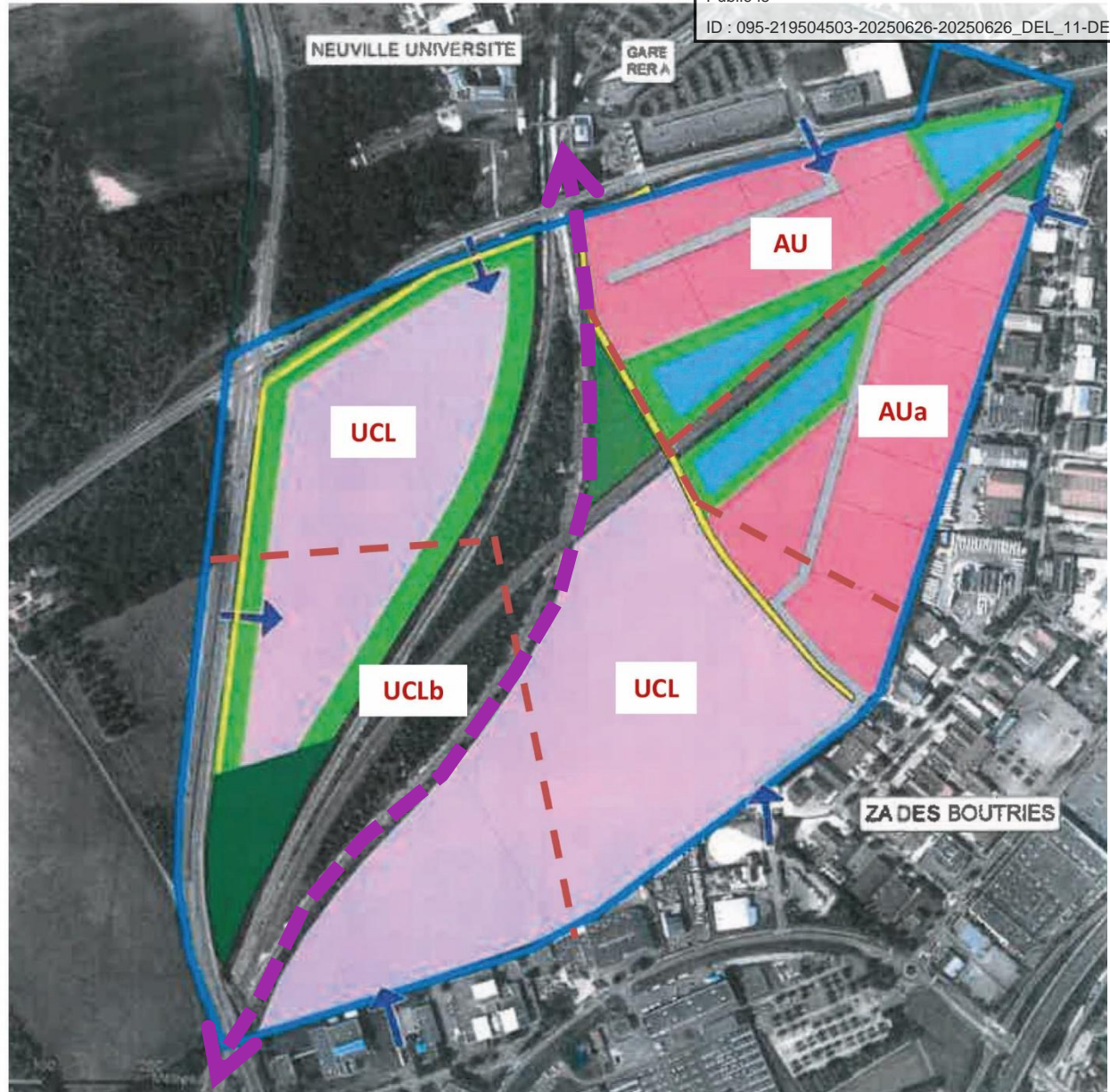


Le règlement graphique de ce secteur sera composé de plusieurs zones :

- 2AU (non règlementée)
- UL
- A

OAP ZAC Neuville 2 « Neuville-Connect »

-  Cheminement piéton
-  Abords paysagers
-  Espaces végétalisés ou boisement paysager
-  Principe d'accès
-  Limite zone
-  T13, Tangentielle Ouest
Fuseau d'étude en projet



La ZAC de Neuville-Connect permet de réaliser un projet d'aménagement cohérent sur le plan urbain et complémentaire sur le plan des réponses aux besoins économiques des entreprises.

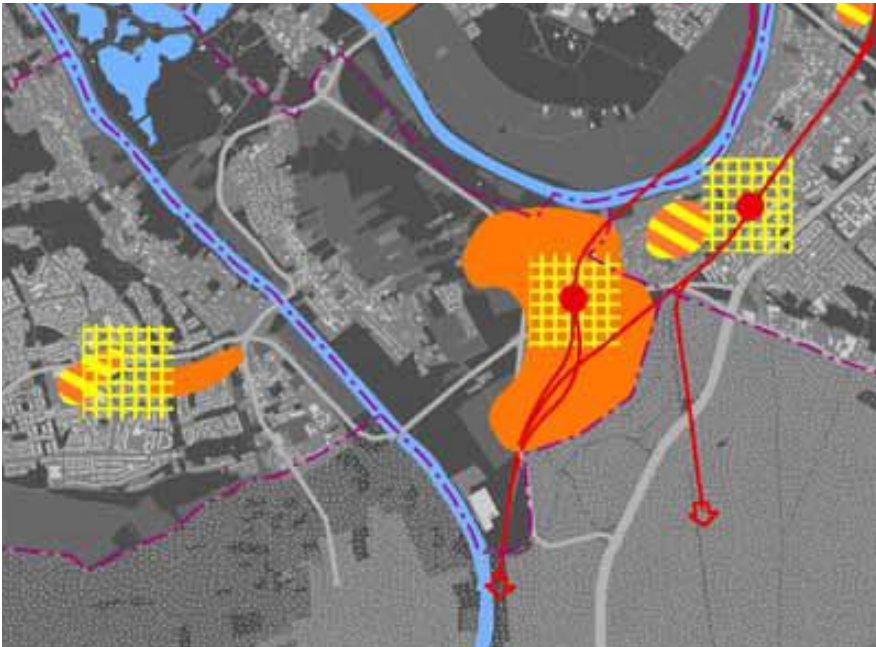
Elle s'inscrit dans les objectifs de développement économique de la commune de Neuville sur Oise et de la Communauté d'Agglomération.




Elle permet la réalisation d'une opération de développement urbain d'une surface de 35 ha située sur la commune de Neuville-sur-Oise au sud de la gare « Neuville Université » (RER A et ligne L du Transilien).

La ZAC est délimitée au nord par la RD55a (Bd Condorcet), à l'ouest par la RD 203 et à l'est et au sud par la zone d'activités des Boutries à Conflans-Sainte-Honorine.

Elle est située sur une des entrées sud de l'agglomération et sur l'entrée Est de la commune.

Le site de la ZAC Neuville 2 « Neuville-Connect » est identifié dans le SDRIF comme secteur d'urbanisation préférentielle et dans le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) comme secteur de croissance et d'intensification urbaine.



-  Secteurs d'intensification urbaine
-  Principaux secteurs de croissance urbaine
-  Secteurs de renouvellement urbain

Les objectifs de la ZAC Neuville-Connect :

- Poursuivre la croissance de l'agglomération en développant un quartier offrant de nouvelles opportunités d'implantation d'entreprises, permettant de donner une attractivité supplémentaire au pôle de la ZAC Neuville Université, qui associe sur un même site enseignement supérieur, développement économique, offre de logements et d'équipements de proximité,
- Participer au rééquilibrage des grandes fonctions urbaines à l'échelle de l'agglomération,
- Promouvoir et animer les relations entre le secteur universitaire et de la recherche et le tissu économique. Le pôle d'activités de Neuville a ainsi vocation à accueillir des activités du type recherche et développement et hautes technologies,
- Créer des continuités et rendre les déplacements confortables dans un espace morcelé par les infrastructures ferroviaires,
- Affirmer l'identité de ce secteur situé aux confins du territoire et aujourd'hui délaissé comme une porte d'entrée du département et une porte sud-ouest de Neuville-sur-Oise et de l'agglomération de Cergy-Pontoise,
- Valoriser des terrains situés aux pieds de la gare Neuville Université.

Le programme de la ZAC Neuville-Connect :

Le projet prévoit la création d'un parc d'activités économiques d'une surface de 34,4 ha de terrains à bâtir pour répondre aux besoins d'implantation d'entreprises et à la nécessaire création d'emplois sur le territoire intercommunal.

Il est prévu que les terrains soient vendus pour permettre l'accueil de différentes formes d'activités économiques.

Ce parc d'activités devrait accueillir environ 800 emplois à terme. Une attention particulière sera portée sur l'intégration des aménagements dans le paysage.

Afin d'inscrire le projet dans la continuité de l'urbanisation existante et de favoriser le travail de greffe urbaine à réaliser entre le ZAC de Neuville Université et la ZAC de Neuville-Connect, il est prévu que l'implantation des bâtiments se fasse de manière harmonieuse et équilibrée en favorisant la végétalisation des parcelles le long de la RD 49e (boulevard Condorcet) faisant l'interface existant/extension urbaine.

L'aménagement de ce secteur devra prendre en compte l'impossibilité de construire au droit du réseau de la ligne THT et à ses abords.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025

Reçu en préfecture le 23/07/2025

Publié le



S²LO

ID : 095-219504503-20250626-20250626_DEL_11-DE

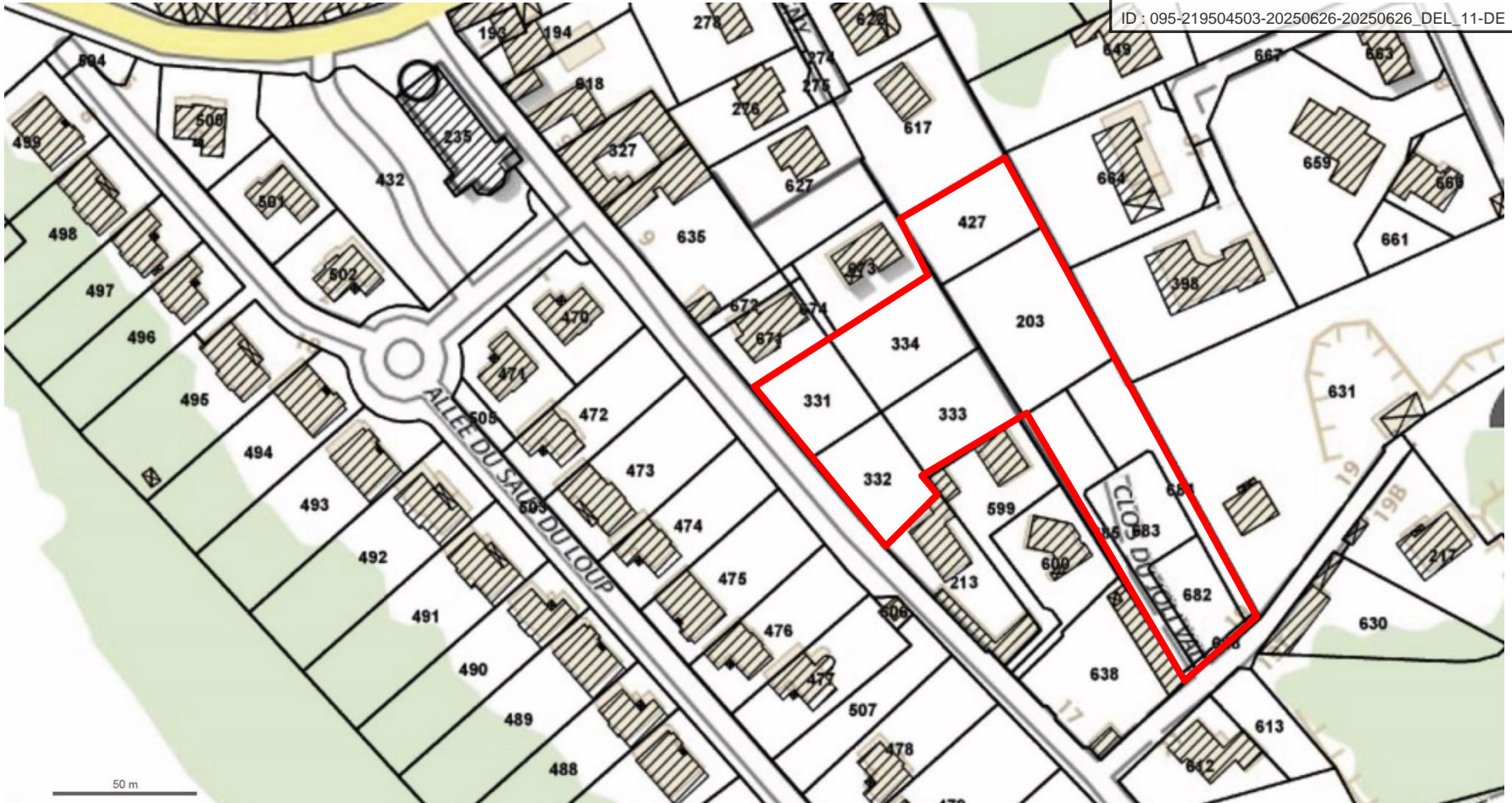
OAP zone AU-UG



Périmètre de l'OAP



Principe d'accès



Le périmètre de l'OAP « Zone AU-UG » est composée de 11 parcelles, desservies par la rue de Conflans. Ces parcelles sont entourées de zones urbanisées :

- Zone UG, au Sud et à l'Ouest
- Zone UH, au Nord et à l'Est



Le site de l'OAP « Zone AU-UG » a un potentiel d'urbanisation pour **un programme d'environ 10 logements individuels** suivant les objectifs du PLH (Plan Local de l'Habitat) et du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU.

Le site se situe près du cœur du village dans un secteur d'habitat individuel. Le site dispose des atouts liés à son accessibilité et son environnement verdoyant près des zones naturelles et du château. Cette OAP est soumise à un retrait gonflement faible des sols argileux et se situe en bordure d'un périmètre valant PPR.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025

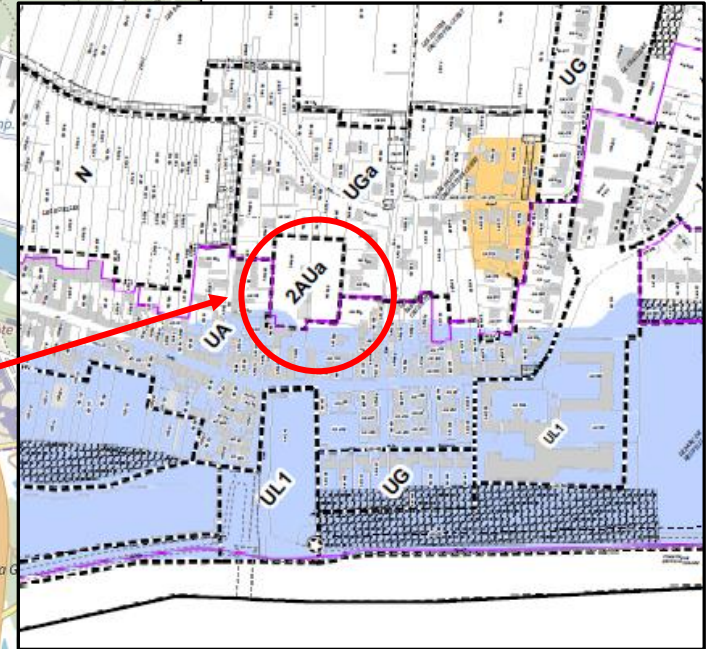
Reçu en préfecture le 23/07/2025

Publié le



ID : 095-219504503-20250626-20250626_DEL_11-DE

OAP dite de « la ferme du pont »



UNE GÉOGRAPHIE PARTICULIÈRE

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



Distance totale : 192 m
Dénivelé positif : 11,46 m
Dénivelé négatif : -0,34 m
Pente moyenne : 6 %
Plus forte pente : 23 %








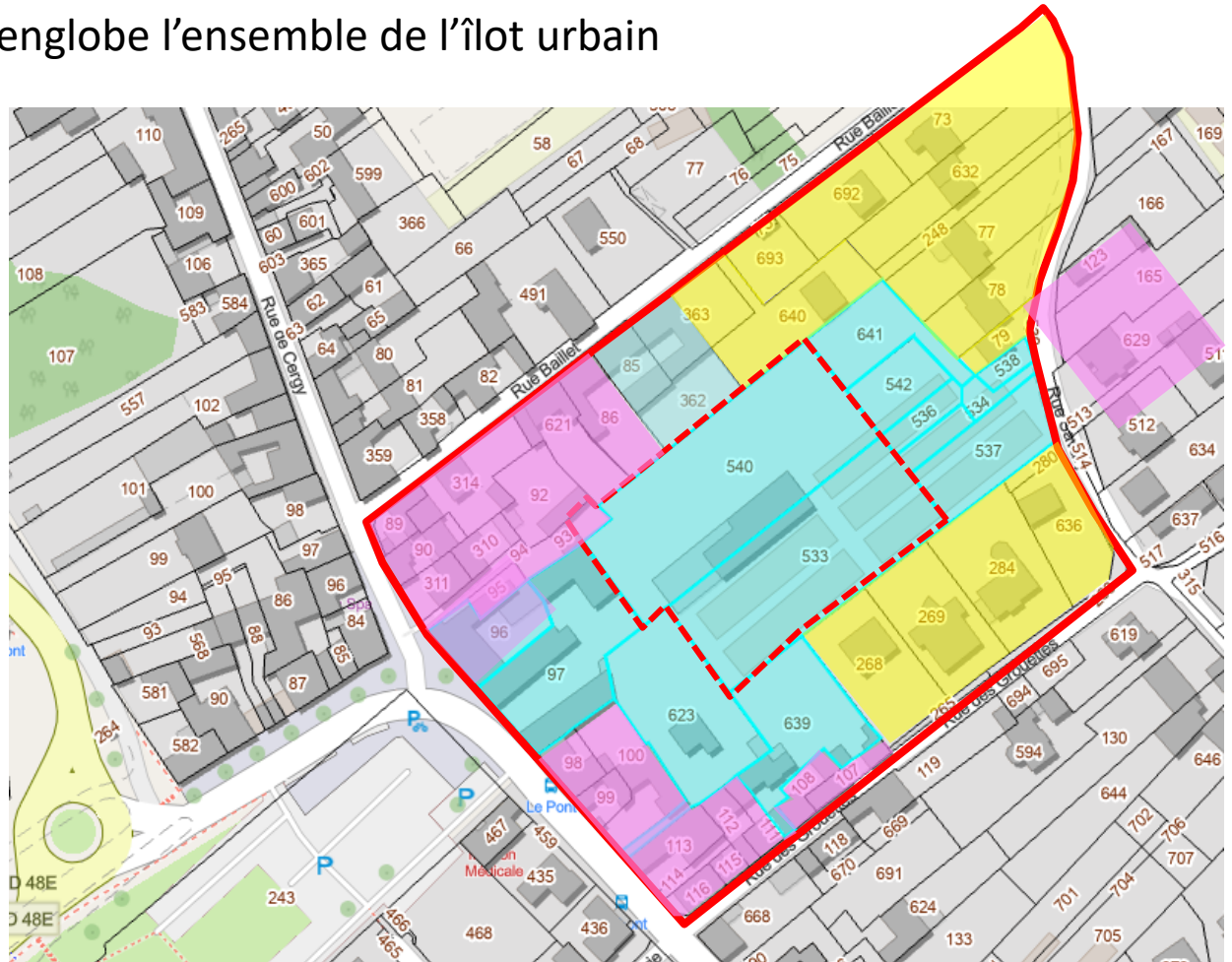
zone 2AUa



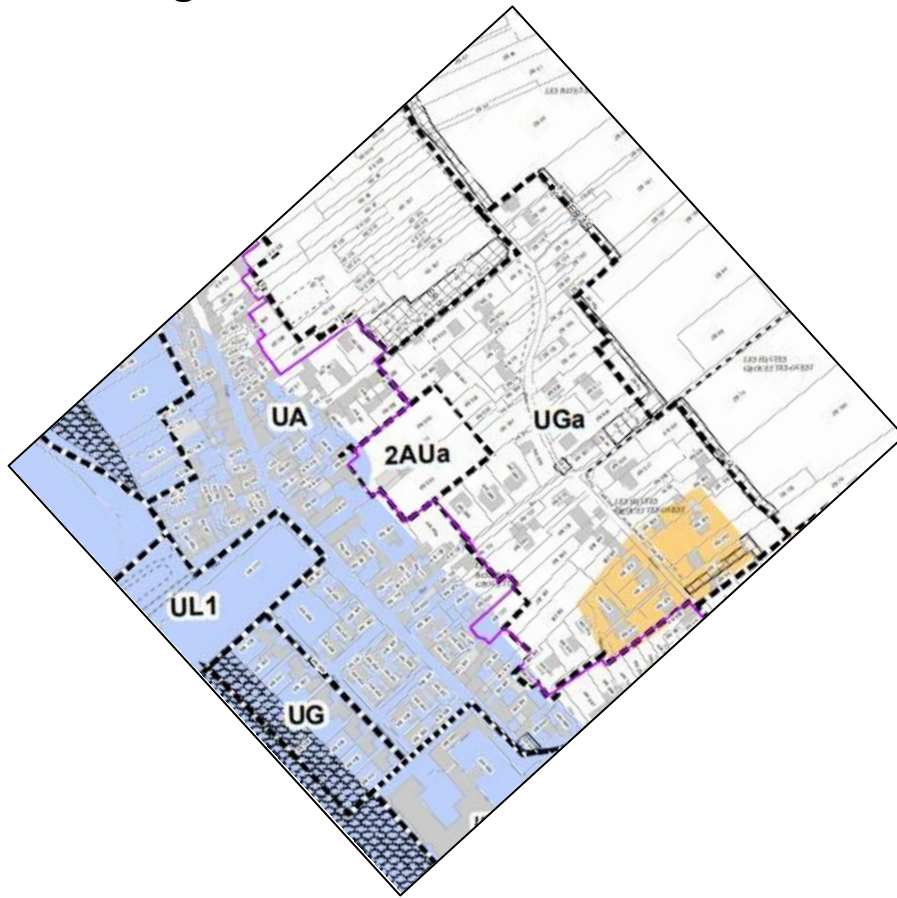
UN OBJECTIF DE COHÉRENCE URBAINE

- ✓ Un périmètre d'OAP qui englobe l'ensemble de l'îlot urbain

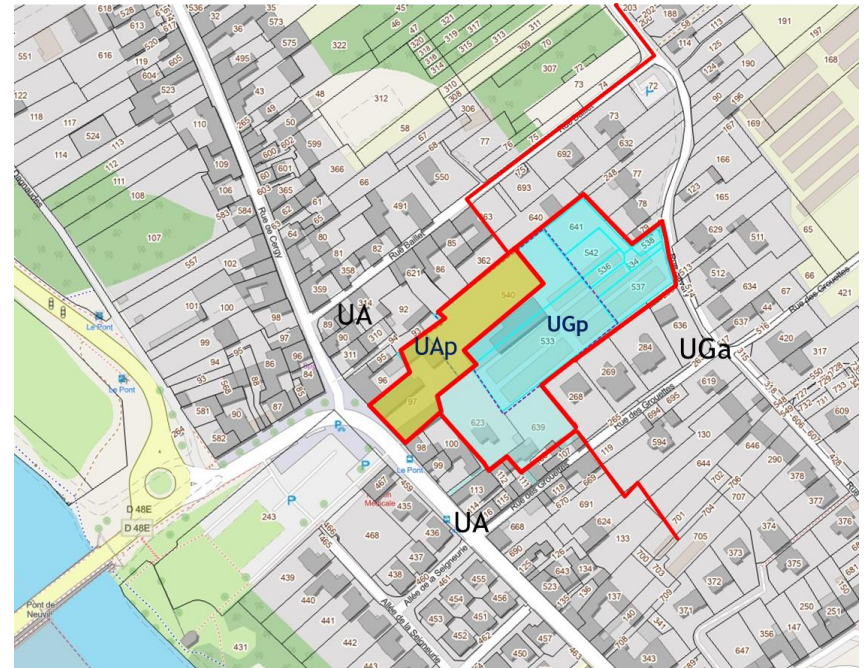
-  Périmètre de l'OAP
-  Parcelles mutables à court et moyen termes
-  Tissu urbain du village à préserver
-  Tissu pavillonnaire à préserver
-  Zone 2AUa



Zonage existant

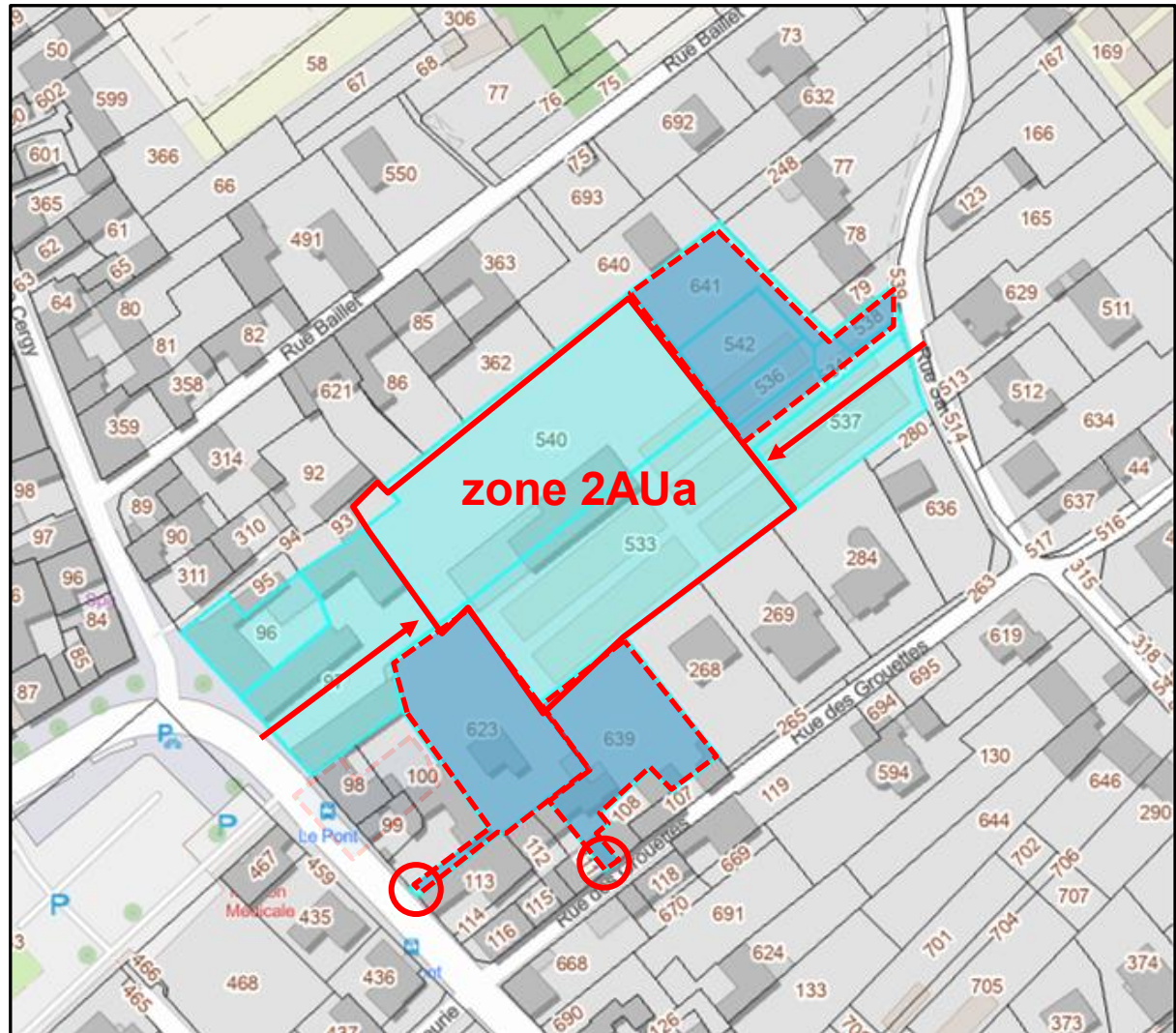


Zonage projeté



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



OCCUPATION DE LA ZONE 2AUa : Stationnements, Hangars : imperméabilisation presque totale



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, sans consommation d'ENAF.**

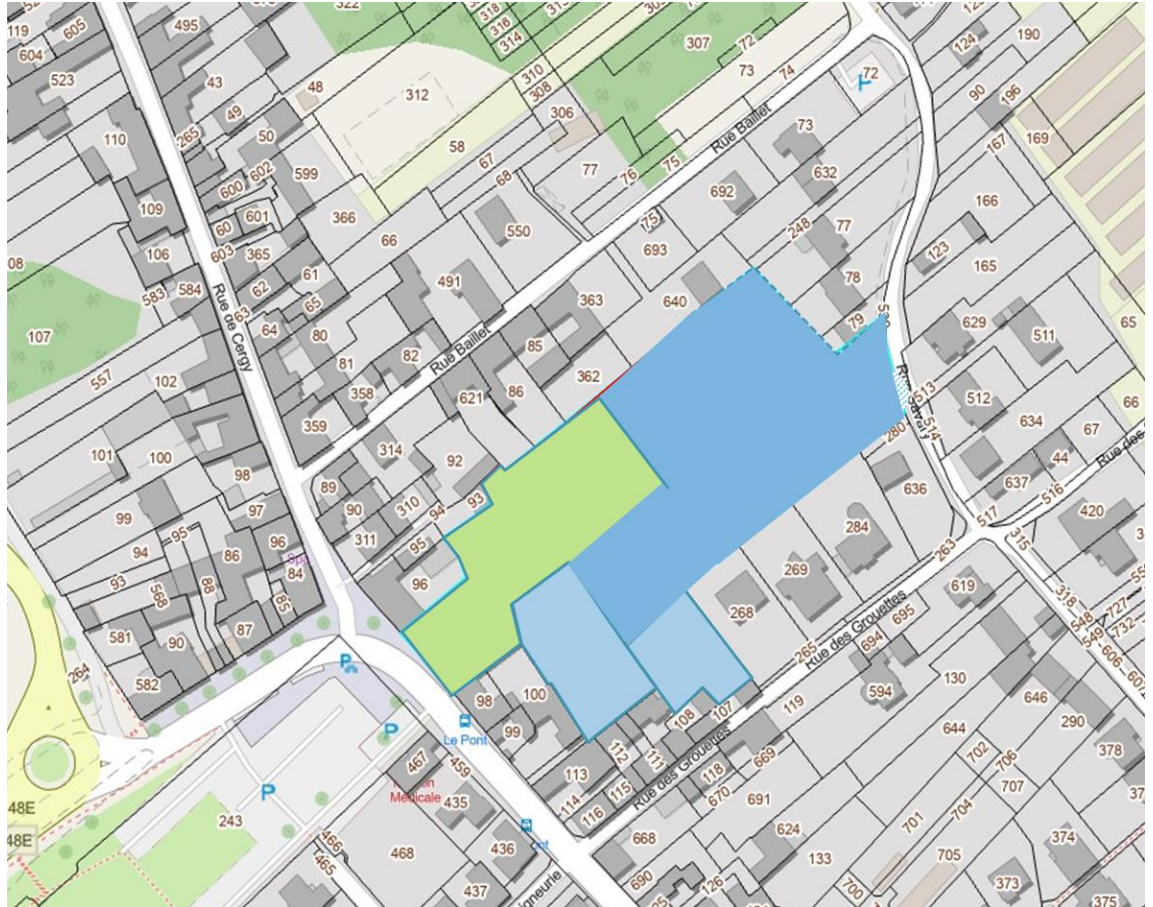
2. **TRAITER UNE FRICHE URBAINE ENCLAVÉE**
 - ✓ Résorption d'une friche en cœur de village
 - ✓ Désenclavement de la zone 2AUa
 - ✓ Désenclavement de 6 parcelles limitrophes de la zone 2AUa





3. **TRAITER UN ILOT DE CHALEUR, AU CŒUR DE LA COMMUNE**
 - ✓ Occupation : Serres, bâtiments industriels et stationnements privés.
 - ✓ Taux d'imperméabilisation supérieur à 90%

✓ **Ambitions environnementales**








- **Les constructions seront conformes au 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**
- **Des dispositifs de production d'Energie renouvelable devront être proposés**

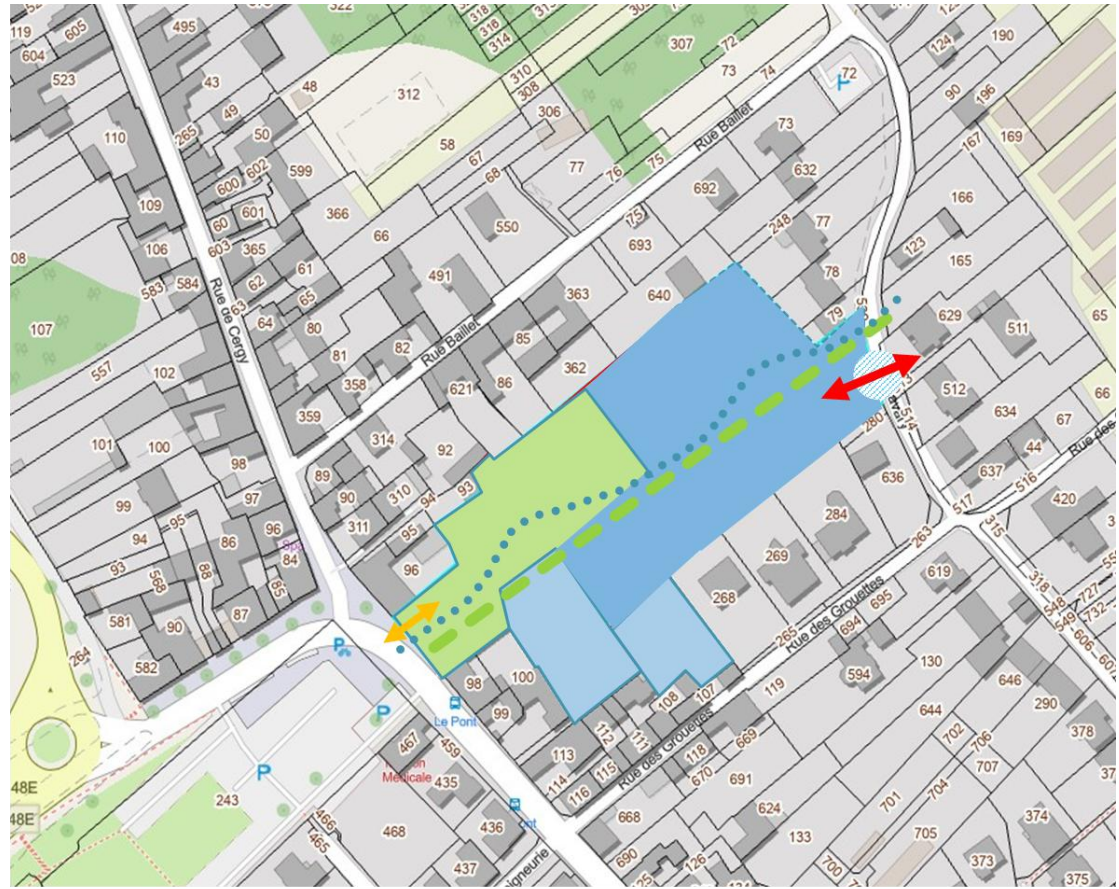
- Habitat collectif
- Habitat individuel existant
- Habitat individuel












-  Habitat collectif
-  Habitat individuel existant
-  Habitat individuel
-  Cône de vue



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



-  Habitat collectif
20 logements maximum
-  Habitat individuel existant
-  Habitat individuel
8 logements
-  Accès voitures secteur
habitat individuel
-  Accès voiture habitat
collectif
-  Cheminement piéton
-  Trame arborée
-  Espace vert 400 m²
environ
-  Stationnement visiteur
Boîtes aux lettres
regroupées et services
(OdM)



Envoyé en préfecture le 23/07/2025

Reçu en préfecture le 23/07/2025

Publié le



ID : 095-219504503-20250626-20250626_DEL_11-DE