PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°1

NOTE DE PRESENTATION ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNE D'AINCOURT

SOMMAIRE

1. Coordonnées du maître d'ouvrage 4
2. Objet de l'enquête 4
3. Mention des textes - insertion de l'enquête dans la procédure administrative engagée – décisions adoptées au terme de l'enquête.....4

INTRODUCTION

La note de présentation du projet de révision allégée du PLU est un guide à l'attention des personnes venant consulter le dossier soumis à l'enquête publique.

Cette note est élaborée conformément aux articles L.153-19 du Code de l'Urbanisme et L.123-8 du Code de l'environnement régissant les enquêtes publiques.

La présente note vise à présenter :

- « La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ; » (article R.123-8 du code de l'environnement).
- Le résumé non technique.

1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Mairie d'Aincourt

Adresse :
4 Rue d'Arthies
95510 Aincourt

Téléphone : 01 34 76 71 12

Le PLU a été révisé sous l'autorité de M. le Maire d'Aincourt.

2. Objet de l'enquête

La présente enquête publique porte sur le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil municipal d'Aincourt, conformément aux articles L. 153-14 et L. 153-19 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier arrêté en Conseil Municipal et soumis à enquête publique comprend les pièces suivantes :

PIECE 1 : NOTICE EXPLICATIVE

PIECE 2 : REGLEMENT MODIFIE (EXTRAITS)

PIECE 3 : PLAN DE ZONAGE MODIFIE (EXTRAITS)

PIECE 4 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

PIECE 5 : RESUME NON TECHNIQUE

La délibération du conseil municipal arrêtant le projet de révision allégée du PLU et tirant le bilan de la concertation
Les avis des personnes publiques sur le projet de révision allégée du PLU arrêté
L'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France.
La présente note.

3. Mention des textes - insertion de l'enquête dans la procédure administrative engagée – décisions adoptées au terme de l'enquête

A. LES TEXTES REGISSANT LA PRESENTE ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique relative au projet de révision allégée du PLU est régie par :

- Les articles L.123-1 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'Environnement qui fixent la procédure et les conditions spécifiques des enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- Les articles L. 153-19 et R. 153-8 du Code de l'Urbanisme.

Elle est organisée par arrêté municipal. Elle est menée par un Commissaire Enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif.

B. DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE ET AUTORITES COMPETENTES POUR LES PRENDRE

Au terme de l'enquête publique, conformément aux articles L 153-19 et suivants du Code de l'Urbanisme, le projet de révision allégée du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

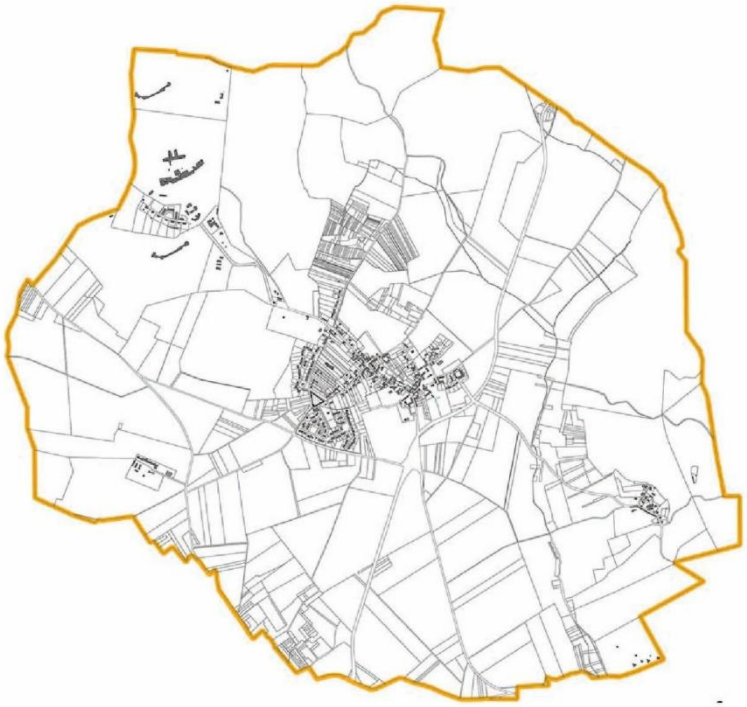






Aincourt

Département du Val d'Oise



PIECE 5 : RESUME NON TECHNIQUE

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

SOMMAIRE

I. CONTENU DE LA REVISION ALLEGEE N°1 4

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN 7

III. ARTICULATION DE LA REVISION ALLEGEE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES 8

IV. RESUME DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGEES 11

I. CONTENU DE LA REVISION ALLEGEE N°1

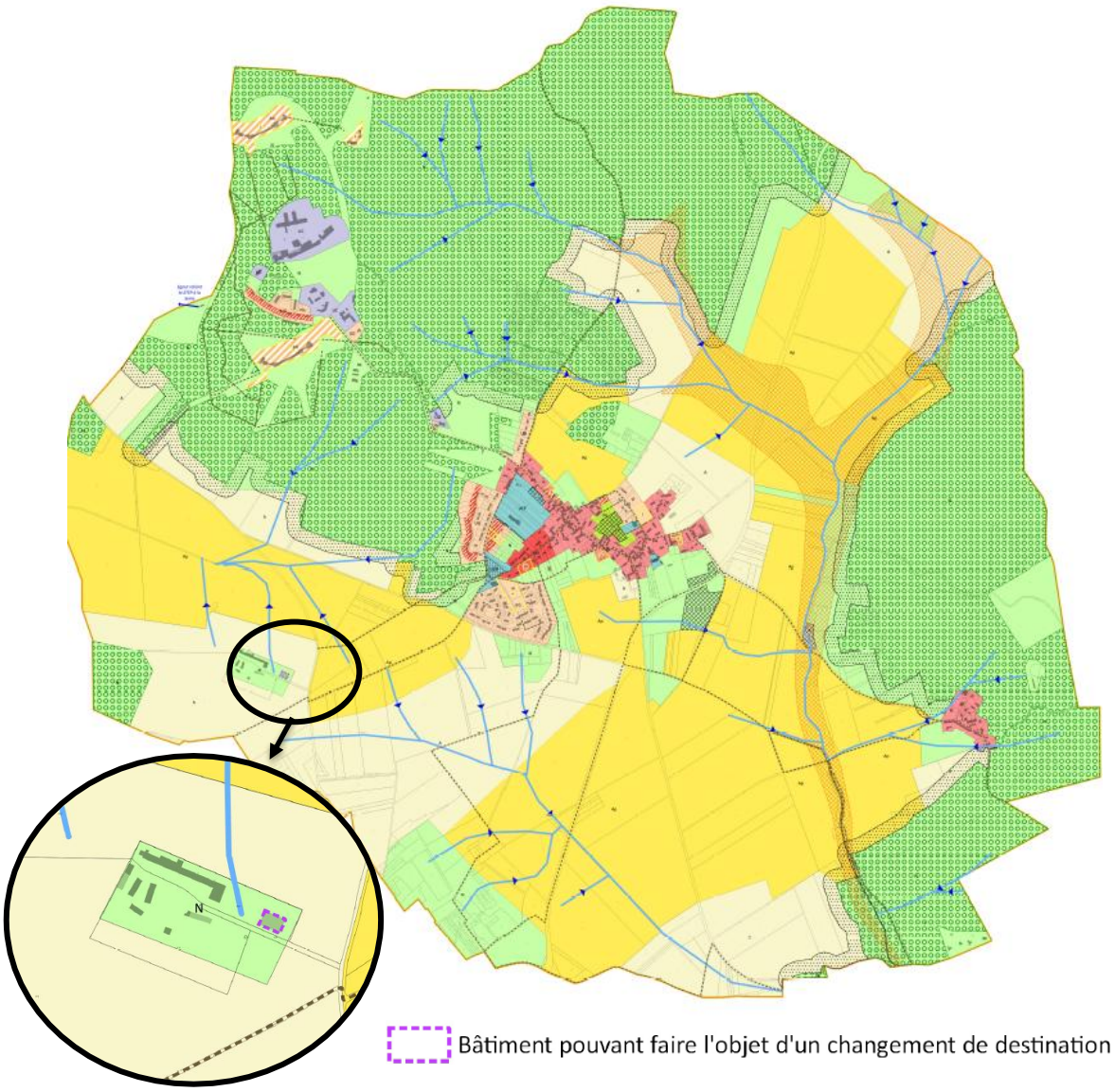
La commune d'Aincourt a engagé une procédure de révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de permettre la reconversion de la Ferme de Brunel. Ce corps de ferme, situé au sud-ouest du territoire communal, n'est plus adapté aux usages agricoles modernes, mais représente un patrimoine bâti important.

L'objectif de cette révision allégée est de permettre une nouvelle vie à ces bâtiments à travers des activités comme l'hébergement touristique, le tourisme vert, ou encore l'organisation d'événements. Pour cela, une nouvelle zone spécifique appelée **secteur Na** est créée au sein de la zone naturelle existante.

Cette adaptation du PLU comprend :

- La modification du **règlement graphique** pour intégrer ce nouveau secteur.
- La modification du **règlement écrit** pour autoriser des activités compatibles avec les caractéristiques naturelles et paysagères du site.

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



Extraits du plan de zonage après modification



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.

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

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



Localisation et description du site

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.

La Ferme de Brunel est ceinturée par une enceinte en pierre, qui délimite l'ensemble de la propriété. L'accès principal à la ferme est structuré en deux temps : d'abord par un hangar ouvert situé en amont, puis par un porche en maçonnerie qui marque de manière symbolique et fonctionnelle l'entrée dans le cœur de l'exploitation.

À l'intérieur de cette enceinte :

- Au nord, on trouve les anciens bâtiments agricoles, disposés de manière à former des cours fermées, caractéristiques de l'architecture traditionnelle des corps de ferme. Ces bâtiments, alignés en U ou en L, témoignent de la vocation agricole historique du site et structurent les espaces de travail et de stockage.

- Au sud, l'espace est majoritairement composé de surfaces enherbées, offrant un dégagement paysager autour des constructions. On y trouve également quelques haies

plantées le long du mur d'enceinte, jouant un rôle à la fois paysager, écologique et de délimitation visuelle.

Risques naturels, technologiques et nuisances sonores

Cette zone est concernée par le risque naturel lié à un aléa fort au retrait gonflement des sols argileux.
Aucun risque technologique n'a été identifié sur le secteur.

Les milieux naturels

Le secteur n'est concerné par aucun milieu naturel d'intérêt écologique majeur (absence de zone NATURA 2000, de ZNIEFF, d'Espace Naturel Sensible…).
En outre, aucune zone humide avérée ou potentielle n'a été identifiée sur le secteur.

Le paysage

L'intégralité de la commune d'Aincourt fait partie du site inscrit du « Vexin français ». Le parc du Vexin français est un site classé en raison de sa diversité faunistique et de ses habitats naturels. Ainsi, la présence de marais, de bois, de coteaux et de site géologiques majeurs en font un lieu reconnu comme « site naturel remarquable ».

III. ARTICULATION DE LA REVISION ALLEGEE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES

Le parc Naturel Régional du Vexin Français

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.

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. En outre, le site est maintenu dans un secteur Na à vocation naturelle dont la constructibilité est limitée.

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

La révision allégée du PLU d'Aincourt doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) et le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France Environnemental (SDRIF-E) en cours d'élaboration.

Le secteur est constitué de bâtiments agricoles cernés par une enceinte fermée en pierre. Aucun de ces espaces ne sont déclarés à la politique agricole commune.

Ce secteur, d'ores et déjà artificialisés, est maintenu en zone naturelle avec une constructibilité limitée ne constituant ainsi aucune extension de l'urbanisation supplémentaire au regard du PLU en vigueur et des orientations du SDRIF.

L'ensemble des espaces agricoles déclarés à la politique agricole commune font l'objet d'un reclassement en zone agricole permettant ainsi une meilleure prise en compte de la préservation des unités d'espaces agricoles cohérentes.

A ce titre, la présente révision allégée du PLU de la commune d'Aincourt est compatible avec le SDRIF et le SDRIF-E.

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF)

Le PDUIF a été approuvé par vote du Conseil Régional d'Île-de-France le 19 juin 2014. II définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport des marchandises, la circulation et le stationnement.

La présente révision allégée ne comporte pas d'enjeux en matière de stationnement de l'habitat et des bureaux. Elle est compatible avec les orientations du PDUIF.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

La commune d'Aincourt est concernée par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027 a été approuvé le 23 Mars 2022.

La révision allégée est compatible avec les orientations du SDAGE dans la mesure où :

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur prévoit déjà des mesures pour limiter les rejets d'eau de pluie et favoriser leur infiltration sur place, notamment dans la zone naturelle. Tout projet doit étudier la possibilité de gérer les eaux pluviales directement sur la parcelle.
- Le projet de révision allégée n'a pas d'impact sur les milieux naturels protégés. Au contraire, il améliore la gestion de l'espace agricole en reclassant une parcelle en zone agricole, contribuant ainsi à limiter les risques de ruissellement, d'érosion et de pollution.
- Aucune zone humide n'a été identifiée sur le site concerné par le projet, ce qui écarte tout risque de dégradation de ce type de milieu.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Seine Normandie a été arrêté le 3 mars 2022 par le préfet coordonnateur du bassin.
Le site de la ferme de Brunel n'est pas concerné par :

- Des milieux en eau ;
- Des zones humides avérées ou potentielles ;
- Des axes de ruissellement des eaux pluviales.

Ainsi, le site ne présente pas d'enjeu en matière de risque d'inondation.

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Le Schéma Régional de l'habitat et de l'Hébergement pour la période 2024-2030 fixe les objectifs à atteindre notamment en matière de développement de l'offre de logements et d'actions en faveur des personnes défavorisées, sur les six prochaines années.
Le site de la ferme de Brunel n'a pas vocation à développer l'habitat et l'hébergement (autre que touristique). Le PLU en vigueur prévoit, à l'horizon 2030, la réalisation d'environ 200 logements venant contribuer aux objectifs du SRHH.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France a été approuvé par le Conseil Régional le 26 septembre 2013 et adopté par le préfet de la région Ile-de-France le 21 octobre 2013.

Le SRCE identifie aux abords du site de la Ferme de Brunel, l'objectif de préservation des secteurs de concentration de mares et de mouillères.
Aucun espace en eau n'est situé au sein de l'enceinte de la ferme de Brunel. La mare située au Nord de l'enceinte est préservée par le PLU en vigueur au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Le projet de valorisation du corps de ferme de Brunel ne présente pas d'incidences sur ce milieu.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le Plan Climat Air Energie Territorial du Parc Naturel Régional du Vexin Français édicte un ensemble de mesures visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre, participant ainsi à l'effort collectif de lutte contre le changement climatique. L'amélioration de l'efficacité énergétique du bâti a été identifiée comme étant la première source possible d'économies d'énergies et de réduction des consommations.

Dans ce contexte, le projet de valorisation de la ferme de Brunel s'inscrit pleinement dans les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial. Il représente une occasion concrète d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments existants, en tirant parti de leur réhabilitation. En évitant le recours uniquement à de la construction neuve, plus consommatrice de ressources et plus émettrice de gaz à effet de serre, ce projet permet de limiter l'empreinte carbone globale de l'opération. Il participe ainsi à une démarche vertueuse de sobriété énergétique et de préservation de l'environnement, en valorisant le bâti existant plutôt qu'en générant de nouvelles artificialisations.

IV. RESUME DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGEES

Thématique	Enjeux	Mesures / Incidences résiduelles
Ressources en eau	**Enjeu faible** La requalification des bâtiments de la ferme de Brunel peut engendrer une légère augmentation de la consommation future. Cette augmentation est compatible avec les capacités actuelles d'alimentation.	**Mesures** Afin d'éviter un projet d'ampleur pouvant avoir une incidence non négligeable sur la consommation en eau potable, la constructibilité du secteur Na est fortement limitée notamment en matière d'emprise au sol et de hauteur. 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%. - la hauteur des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes sur le secteur. **Incidences résiduelles** **Négligeables**
Assainissement	**Enjeu faible** La requalification des bâtiments de la ferme de Brunel va engendrer une augmentation des eaux usées à traiter. Toutefois, la capacité de l'ouvrage est suffisamment dimensionnée pour accueillir une activité au sein des bâtiments.	**Mesures** Toute nouvelle construction ou activité dans la zone doit disposer d'un système d'assainissement individuel conforme et fonctionnel si le raccordement au réseau public n'est pas possible. Avant toute autorisation, le porteur de projet doit prouver que les eaux usées seront correctement traitées sur place, dans le respect des normes sanitaires et environnementales. Une étude préalable, validée si nécessaire par le SPANC, devra confirmer la conformité du dispositif existant ou proposer une solution adaptée. **Incidences résiduelles** **Négligeables**
Gestion des eaux pluviales	**Enjeu faible** La valorisation du site va engendrer une légère augmentation de l'imperméabilisation des sols conduisant à une légère augmentation du ruissellement des eaux pluviales.	**Mesures** Limiter la constructibilité du secteur afin de maximiser les surfaces perméables ; Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle (règlement du PLU). **Incidences résiduelles** **Négligeables**

Risques naturels	**Enjeu nul (pas d'incidence prévisible)** Risque de remontées de nappes Alluvions tourbeuses compressibles Risque sismique Risque d'inondation **Enjeu moyen à fort** Risque de mouvement de terrain	**Mesures** Le constructeur de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». (règlement du PLU en vigueur) **Incidences résiduelles** **Négligeables**
NATURA 2000	**Enjeu faible** Pas d'incidences significatives sur le site Natura 2000 : - Les modifications du PLU nécessité par la valorisation de la ferme de Brunel ne remet pas en cause la préservation des espaces agricoles et naturels dont les espaces à enjeux écologiques sur le territoire soient les divers boisements, les cours d'eau, les mares. - Le développement d'une activité sur le site reste mesuré avec une constructibilité fortement limitée.	/
Incidences sur les espaces agricoles	**Enjeu fort** La révision allégée permet une meilleure prise en compte des espaces cultivés en reclassant en zone agricole environ 2600 m² d'espaces déclarés à la politique agricole commune.	**Incidences résiduelles** **Positive (meilleure prise en compte des espaces cultivés).**
Trame verte et bleue **Patrimoine paysager**	**Enjeu moyen** Aux abords de la ferme de Brunel, sont présents : - des prairies, - des boisements, - une mare. Toutefois, à l'intérieur de l'enceinte même de la ferme, aucun élément n'a été identifié comme présentant un intérêt écologique majeur susceptible de contribuer de manière significative aux continuités écologiques à l'échelle du territoire.	**Mesures** Le périmètre retenu pour le projet exclu l'ensemble des protections édictées par le PLU en vigueur. Le règlement du PLU impose dans le cadre d'opération une végétalisation des espaces libres de toute construction et de stationnement. **Incidences résiduelles** **Positive (développement de la végétalisation sur le site)**

Patrimoine architectural	**Enjeu fort** 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.	**Mesures** Maintien des protections du patrimoine bâti au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme et des prescriptions règlementaires qui s'y rattachent. Permettre le changement de destination des bâtiments pour permettre leur valorisation et leur entretien. **Incidences résiduelles** **Positive (maintien et valorisation du patrimoine bâti)**
Patrimoine archéologique	**Enjeu faible** Tout projet peut avoir des impacts sur le patrimoine archéologique.	Application des articles R523-1 et R523-8 du Code du Patrimoine
Voie de communication et les déplacements	**Enjeu faible** La ferme de Brunel bénéficie d'un recul significatif par rapport à la RD, ce qui constitue un atout fonctionnel important (permettre les manœuvres et l'accès des véhicules en toute sécurité, sans empiéter sur la voie publique ni perturber la circulation). Le développement d'une activité touristique sur la ferme de Brunel induirait par ailleurs une augmentation négligeable du trafic sur cet axe.	**Mesures** Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, le site étant desservi par une route départementale, les services du département seront consultés et pourront émettre des prescriptions pour assurer la sécurité des accès au site et de la circulation sur la RD. **Incidences résiduelles** **Négligeables**
Risques technologiques	**Enjeu nul** La ferme de Brunel est : - située en dehors du périmètre de la servitude d'utilité publique lié à la canalisation de gaz. - éloignée des 2 sites basias.	**/**
Nuisances sonores	**Enjeu nul** La ferme de Brunel est située à l'écart des axes routiers susceptibles de générer des nuisances. De plus, en raison de son éloignement par rapport au bourg, le développement d'une activité touristique sur le site ne serait pas de nature à engendrer de nuisances sonores pour les riverains.	/

Qualité de l'air	**Enjeu faible** Le développement d'une activité touristique va engendrer une légère augmentation des émissions de polluants de par la légère augmentation du trafic routier et des besoins énergétiques. Ce projet n'est pas de nature à augmenter de façon significative les émissions de polluants. Toutefois, des mesures réductrices sont envisagées.	**Mesures** Diminuer les besoins énergétiques des bâtiments existants en favorisant leur réhabilitation pour limiter les besoins en production énergétique ; Promouvoir l'accès direct au bourg depuis le site via le chemin aux Mouches. **Incidences résiduelles** **Négligeables**
Energie et changement climatique	**Enjeu faible** La légère augmentation de la circulation automobile, comme cela a été vu au chapitre précédent, sera à l'origine d'une consommation d'énergie. En outre, l'accueil de nouvelles activités touristiques va également entrainer de nouveaux besoins énergétiques (chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire…).	**Mesures** La requalification des bâtiments s'inscrit dans une démarche vertueuse en faveur du climat et de la transition énergétique. En valorisant l'existant plutôt qu'en construisant du neuf, ce type de projet limite significativement l'empreinte carbone liée aux matériaux de construction. La réutilisation du bâti ancien permet également de préserver les ressources naturelles tout en donnant une seconde vie à des structures souvent robustes et bien implantées dans leur environnement. En parallèle, la rénovation énergétique de ces bâtiments, via l'isolation thermique, l'intégration d'équipements performants ou le recours aux énergies renouvelables, contribue à améliorer leur efficacité énergétique. Ainsi, la requalification d'un corps de ferme permet de concilier préservation du patrimoine, sobriété énergétique et développement durable à l'échelle locale. **Incidences résiduelles** **Positives**