

Compte-rendu de la réunion technique du 21 juin 2021

Révision du PLU de la commune d'Asnières-sur-Oise

| Participants | Fonction |
|----------------------------------|--|
| M. Claude KRIEQUER | Maire d'Asnières-sur-Oise |
| M. Henri POIRIER | 5 ^e Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme et du PLU |
| Mme Audrey CLAISEN-BARTHELEMY | 4 ^e Adjointe au Maire en charge de l'Urbanisme et Droit du sol |
| M. Adrien PORCHER | Direction Départementale des Territoires du Val-d'Oise – Service de l'aménagement territorial – Pôle Mission Territoriale |
| Mme Anaëlle JOUBIN | Urbaniste Conseillère au CAUE 95 |
| Mme Valérie DA CRUZ | Responsable Urbanisme à la CC Carnelle Pays-de-France |
| Mme Florence GRANSART | Chargée d'Urbanisme, logements et administration générale à la Mairie d'Asnières-sur-Oise |

| | |
|------------------|---|
| Mme Maggie CAZAL | Directrice d'études et gérante du bureau d'études CAZAL |
|------------------|---|

Introduction

Cette réunion technique a été organisée afin d'échanger sur :

- les programmes de logements et leurs localisations
- les emplacements des projets (parc de stationnements, équipements sportifs, équipements culturels, ...)
- les OAP
- le PADD

Lors de la réunion, les autres projets prévus par la Mairie ont été évoqués, notamment :

- le site Sud Delacoste (secteur d'activités Nid d'Or)
- le centre du village
- les secteurs de potentiel d'urbanisation

La réunion a eu lieu le 21 juin de 15h à 18h10.

La liste des participants est présentée ci-avant.

L'ordre du jour :

- Point sur les données liées à l'inventaire du patrimoine et la proposition de l'ABF concernant le périmètre de protection modifié (si disponible)
- Point sur les divers projets et les OAP
- Analyse des Scénarii du PADD, précisant les projets, leurs localisations et les éléments chiffrés
- Préparation de l'Atelier prévu en septembre avec des visites de sites (identification des acteurs concernés et du parcours des visites)

Les pages suivantes décrivent les propos des intervenants en ciblant les tâches à faire et les actions à mener.

La conclusion de ce compte-rendu présente le résumé des décisions.

| Intervenant | Contenu de l'intervention | À faire |
|-------------|---|--|
| M. Le Maire | Je remercie tous les participants à cette réunion et au bureau d'études pour les comptes-rendus exhaustifs. | |
| M. Poirier | <p>Je remercie également tous les participants. L'ABF et M. Giroudeau sont excusés.</p> <p>Les comptes-rendus seront communiqués aux participants et aux élus en précisant le caractère confidentiel des contenus, car il s'agit des échanges et des propositions dans le cadre du comité technique.</p> <p>Nous allons donc assister à la présentation des éléments étudiés et des projets proposés.</p> | Envoi des comptes-rendus aux participants et à tous les élus en précisant que les comptes-rendus du COTEC (Comité Technique) sont confidentiels. |
| Mme Cazal | <p>En introduction, je vous renouvelle nos remerciements pour l'organisation de ce comité technique qui sera la base de nos échanges concernant les projets de la commune. Le PowerPoint qui sera présenté et qui sera joint au compte-rendu est considéré comme document de travail.</p> <p>La présentation du PowerPoint (Document ci-joint en PDF) comprend les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Données liées au patrimoine • Projets divers et OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) • Propositions des axes du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) | |
| M. Poirier | <p>Les données liées au patrimoine seront traitées ultérieurement en présence de l'ABF.</p> <p>Il est important de tenir en compte le périmètre de protection de la Fontaine aux moines qui est un monument historique classé, situé à Viarmes. Ce monument impacte en partie le Hameau des Tilleuls. Cette fontaine avec son adduction d'eau potable alimente l'Abbaye de Royaumont. Nous devons vérifier son tracé et son périmètre de protection.</p> | Vérifier le périmètre de protection de la Fontaine aux Moines (MH classé en 2003). |

| | | |
|--------------------|--|--|
| <p>Mme Cazal</p> | <p>Les projets divers proposés sont présentés en précisant leurs périmètres et les données cadastrales :</p> <p>ER (Emplacement Réserve) Des emplacements réservés pour des projets d'intérêt général. Certaines parcelles appartiennent à la mairie et les autres en cours de négociation. Projets : Espace culturel, City-Park, Terrain de foot, Parcs de stationnement.</p> <p>Zone A et B du Sud Delacoste Zone d'activités (Nid d'Or). La partie Zone A est en cours de maîtrise foncière et pourrait être zone mixte (activité et habitat).</p> <p>Secteur de restructuration du centre Espace public et façades de certains bâtiments.</p> <p>Secteur de potentiel d'urbanisation Parcelles appartenant à la commune et/ou en cours de négociation pour la maîtrise foncière.</p> | |
| <p>M. Le Maire</p> | <p>Avant d'entrer dans les détails, il sera nécessaire d'analyser la demande présentée par une partie de la population concernant la création d'une salle de spectacle face à la Gendarmerie (Hameau des Tilleuls).</p> | |
| <p>M. Poirier</p> | <p>Il s'agit de la parcelle 133 (9217 m²) qui appartient à la commune. Néanmoins, il est situé dans le site classé de la Vallée de L'Ysieux.</p> | |
| <p>M. Porcher</p> | <p>Il est déconseillé de réaliser une construction dans les sites classés. Mais un équipement public ou d'intérêt général peut être justifié si aucun autre emplacement n'est possible. Dans le cadre d'Asnières-sur-Oise, un autre site est disponible pour une salle de spectacle. Il est possible de comprendre la demande reçue qui visiblement trouve une logique compte-tenu la présence de la Gendarmerie en face du site proposé.</p> | |
| <p>M. Le Maire</p> | <p>Nous avons analysé la demande reçue et après ces échanges nous pourrions formuler une réponse réservée compte-tenu des contraintes liées au site classé.</p> <p>Nous avons la Maison du village situé au 46 Grande Rue, composée d'une salle polyvalente et un terrain multisports.</p> | |

| | | |
|-------------|--|---|
| | <p>Nous pensons développer ce site est ajouter un accès avec un parking supplémentaire. Est-il possible de prévoir un accès depuis le Nord du site en mettent le chemin en emplacement réservé ?</p> | |
| Mme Cazal | <p>Le périmètre du site au Nord est entouré par des terres agricoles. Il sera peut-être déconseillé de créer un emplacement réservé et de faire passer des voitures. Il s'agirait ensuite d'un appel à l'urbanisation des sites voisins.</p> <p>Par ailleurs, nous avons proposé de mettre le Nord du site en emplacement réservé (ER B – Carte des projets).</p> <p>Il y a aussi le site prévu pour le City-Park que nous avons proposé en emplacement réservé (ER C – Carte des projets). Mais, la superficie de ce site paraît insuffisante pour ce projet. Il serait judicieux de proposer le City-Park sur un autre site.</p> | Analyser le programme du projet de City-Park. |
| M. Le Maire | <p>En effet, nous pourrions maintenir les parcelles proposées en ER C mais pour un programme de parc de stationnement, car ce secteur a besoin de parking, notamment pour le service du cimetière.</p> | |
| Mme Cazal | <p>Le City Park pourrait être ajouté au programme du site prévu pour le terrain de Foot (ER A – Carte des projets). Ce site est grand, plus de 32000 m2 dont 1/3 est suffisant pour contenir un terrain foot de grande taille. Des questions se posent : Y-aurait-il une tribune ? Une piste d'athlétisme autour du terrain ? La possibilité d'affecter le terrain aux différents jeux de balle ?</p> | |
| M. Poirier | <p>Le Club de Foot a précisé son souhait pour un terrain synthétique avec une piste linéaire d'un côté et une tribune modulable et évolutive.</p> | |
| M. Le Maire | <p>La tribune temporaire ou modulable risque de comporter des contraintes de sécurité. Le projet pourra être détaillé lors de l'Atelier prévu avec les visites de sites et en présence des acteurs concernés.</p> | Analyser les scénarii de programme du site dédié au terrain de Foot. |
| Mme Cazal | <p>Nous pourrions proposer sur ce site un complexe d'équipement pour la jeunesse, sport et éducation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un terrain de Foot - Une piste d'Athlétisme - Des vestiaires | Proposer une OAP supplémentaire avec des scénarii sur le site du terrain de Foot pour un projet d'ensemble. |

| | | |
|-------------|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Une salle ou espace d'accueil - Des places de stationnement - Une ferme pédagogique pour l'éducation à l'alimentation et à l'agriculture <p>Le projet de City-Park pourrait aussi être intégré dans ce projet d'ensemble.</p> | |
| M. Porcher | <p>Le projet du terrain de Foot constitue un projet d'intérêt général et à l'échelle intercommunale. De ce fait, ce projet ne serait pas considéré comme projet de consommation d'espace au sens du SDRIF. Bien entendu, il serait préférable que le terrain ne soit pas synthétique.</p> | |
| Mme Cazal | <p>Concernant les deux sites de parc de stationnement ER D et ER E, il est important de signaler la présence d'une petite partie en EBC sur le site ER E. Par ailleurs, le site ER E est composé de deux parcelles dont une constitue le Monument aux Morts. Il convient de le soustraire.</p> <p>Concernant la partie EBC, s'il est prévu de déclasser cet espace boisé. Nous devons trouver une mesure compensatoire. C'est-à-dire de proposer un EBC au moins de même superficie ailleurs.</p> | <p>Proposer une mesure compensatoire concernant la partie EBC du site ER E (Carte des projets).</p> |
| M. Le Maire | <p>Nous pouvons proposer un objectif de maintenir le taux des EBC existant avec une règle de mesure compensatoire de coefficient 2. C'est-à-dire, par exemple, pour 100 m2 d'EBC supprimé, d'ajouter ailleurs 200 m2 d'EBC.</p> | <p>Proposer pour les EBC une règle de mesure compensatoire de coefficient 2.</p> |
| Mme Cazal | <p>Concernant le site du Nid d'Or « Sud Delacoste », comme proposé le site est divisé en deux zones : Zone A et Zone B.</p> | <p>Une OAP sectorielle sera consacrée au Site « Sud Delacoste ».</p> |
| M. Le Maire | <p>La Zone A sera aménagée en RDC pour des activités et en étage pour environ 15 logements, notamment pour les artisans et les travailleurs.</p> <p>La Zone B sera entièrement dédiée aux activités.</p> | |
| M. Poirier | <p>Le site « Sud Delacoste » comporte des éléments à protéger. Une des cheminées sera détruite et nous pourrions envisager le désenclavement du site depuis cet endroit.</p> | |
| Mme Cazal | <p>La place sera aussi programmée pour être aménagée avec des places de stationnement dont les commerces de proximité en ont besoin.</p> | |

| | | |
|-------------|---|---|
| | <p>Par ailleurs, il est aussi possible de proposer au maximum cinq logements de fonction pour des gardiens sur ce site (Zone B). Concernant le zonage, nous pourrions proposer la dénomination de U1a pour la zone A et de U1 pour la zone B.</p> | |
| M. Le Maire | <p>Il est impératif de signaler que la partie B du site Sud Delacoste est pour pas accueillir des programmes de logements. Les cinq logements spécifiques sont uniquement pour le gardiennage.</p> | |
| Mme Cazal | <p>Pour la Zone AU (A Urbaniser), nous pourrions proposer 25 logements écologiques. Néanmoins, afin de pouvoir esquisser une proposition d'aménagement nous suggérons d'inclure dans le périmètre de ce projet d'autres parcelles. En effet, les parcelles initialement proposées ne peuvent pas proposer une forme harmonieuse pour un projet d'ensemble.</p> | <p>Proposer une OAP supplémentaire sur le site (zone AU) avec plusieurs scénarii.</p> |
| M. Poirier | <p>L'ambition pour ce site AU est de réaliser des logements écologiques avec des solutions d'énergies renouvelable ou de sources géothermiques.</p> | <p>Voir le potentiel de géothermie sur la commune.</p> |
| M. Porcher | <p>Nos services peuvent mettre à disposition de la commune des architectes et paysagistes conseil pour ce site AU afin d'étudier les possibilités techniques de projet à haute valeur écologique.</p> | |
| Mme Cazal | <p>Concernant le PADD, le PLU en vigueur comportent cinq axes dont les orientations sont, presque, toutes réalisées.</p> <p>Le nouveau PLU pourra comporter quatre ou cinq axes en ciblant les nouveaux projets et les nouvelles orientations liées aux développement durable avec des indicateurs quantifiables.</p> <p>Il est important de préciser dans le PADD l'objectif chiffré concernant l'évolution du nombre d'habitants et par conséquent le nombre de logements à programmer, leur typologie ainsi que leur localisation. Il en est de même concernant les équipements nécessaires en fonction de la pyramide des âges et la sociologie des habitants en anticipant aussi les besoins des nouveaux habitants.</p> <p>Deux scénarii sont proposés au débat :</p> | |

| | | |
|-------------|--|--|
| | <p><u>Scénario A : 80 logements d’ici 2030</u></p> <p>80 logements pour accueillir environ 250 nouveaux habitants. (sur une base de 3,2 personnes par foyer).</p> <p>Le nombre d’habitants atteindra donc 3250 habitants en 2030.</p> <p><u>Scénario B : 80 logements d’ici 2030 et 120 logements d’ici 2040</u></p> <p>3250 habitants en 2030</p> <p>3400 habitants maximum en 2040</p> | |
| M. Le Maire | <p>Le scénario B propose donc 40 logements de plus entre 2030 et 2040. Mais, où pouvons-nous trouver le potentiel foncier ?</p> <p>Par ailleurs, avons-nous l’obligation ou le besoin d’autant de nouveaux logements pour être conforme aux documents supra-communaux ?</p> <p>Quelle est la durée du PLU ? Avons-nous l’obligation de fixer nos objectifs pour 2030 ?</p> | |
| Mme Cazal | <p>La durée du PLU est en général « environ » 15 ans. Nous pourrions donc préciser 2035 au lieu de 2030 pour l’objectif de réaliser les 80 logements.</p> <p>Concernant la compatibilité avec les orientations du SDRIF. Le SDRIF fixe l’objectif de densification de 15%. Etant donné que le SDRIF date de 2013, nous pourrions considérer que les logements réalisés dans le cadre du Domaine de Sophie correspondent aux objectifs du SDRIF. Il s’agit de 131 logements pour accueillir environ 327 nouveaux habitants (la taille moyenne des ménages : 2,5).</p> <p>Par ailleurs, 100 nouveaux habitants sont réalisés entre 2012 et 2017 (hors Domaine de Sophie). Par conséquent, le nombre d’habitants en 2020 est environ 3000 habitants, enregistrant une augmentation de 456 habitants de 2012 à 2020 (2544 à 3000).</p> | |
| M. Porcher | <p>En effet, avec l’opération du Domaine de Sophie et les opérations de construction de nouveaux logements « après 2013 », la commune d’Asnières-sur-Oise a déjà largement atteint les objectifs fixés par le SDRIF (Densification de 15%).</p> | |

| | | |
|-------------|---|---|
| | <p>Par conséquent, vous n'avez pas d'obligation de surajouter le nombre de logements à réaliser.</p> | |
| M. Le Maire | <p>Nous pourrions donc maintenir l'objectif de 80 nouveaux logements seulement comme proposé dans le scénario A qui semble plus réaliste.</p> <p>Nous pouvons néanmoins fixer la date de réalisation à l'horizon 2035 au lieu de 2030.</p> | |
| Mme Cazal | <p>Nous allons noter le choix du scénario A à l'horizon 2035.</p> <p><u>80 logements d'ici 2035, répartis comme suit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sud Delacoste : Zone A : 15 petits logements (dédiés notamment pour les travailleurs dans le secteur) – (environ 2 personnes par foyer) Zone B : environ 5 logements (donc environ 2,5 personnes par foyer) • Diffus zone U : Dents creuses dans les zones U (25 maximum) - (donc environ 2,5 personnes par foyer) • Diffus Hameaux : Dents creuses dans les hameaux (10 maximum) - donc environ 3,5 personnes par foyer) - Il s'agit des zones UA, UG et UH de Baillon et de la zone UH des Tilleuls. • Zone AU : environ 25 logements <p>Maisons écologiques, modernes et autonome en énergie (villas ou villas jumelles) avec une très haute qualité paysagère de maisons individuelles (taille minimum de 150 m2 de surface de plancher) – (donc environ 3,5 personnes par foyer)</p> | <p>Le PowerPoint sera rectifié en précisant aussi le choix du scénario A.</p> |
| M. Poirier | <p>Lors de l'Atelier avec des visites des sites, ces projets seront clarifiés avec les acteurs concernés.</p> | |

| | | |
|--------------------|---|--|
| <p>M. Le Maire</p> | <p>Merci à tous pour ces échanges et RDV le 15 septembre pour la prochaine réunion technique afin de préparer l'Atelier prévu le samedi 25 septembre.</p> | |
|--------------------|---|--|

Compte-rendu réalisé par le bureau d'études CAZAL

**Ce compte-rendu sera transmis par la Mairie et après validation par le Maire
aux acteurs choisis et à certaines PPA (Personnes Publiques Associées)**

Conclusion

Cette réunion technique a précisé les sites stratégiques liés aux projets prévus dans le cadre de la révision du PLU.

Les OAP sectorielles seraient les suivantes :

- Le centre du village
- Le site « Sud Delacoste »
- Le site « ER A : Terrain de Foot »
- Le site AU « 25 logements écologiques ».

Le PADD nécessiterait une localisation détaillée des sites stratégiques pour détailler les futurs projets ainsi que les orientations liées au paysage. Les objectifs du PADD seront détaillés et chiffrés.

Les tâches suivantes seront réalisées (d'autres tâches seront précisées avec l'avancement de l'étude)

- Analyser les documents du CC Carnelle Pays-de-France (notamment le PCAET, en cours d'adoption).
- Analyser les documents du PNR, nécessaires pour le PLU (une partie des documents est déjà communiquée)
- Analyser la faisabilité des projets prévus (changement de zonage, programme, effets sur l'environnement)
- Analyser les projets de logements déjà réalisés et prévus (liste des demandes des permis de construire par date, les projets finalisés, les projets autorisés, les projets en cours d'études, ...)
- Identifier les objectifs quantitatifs et qualitatifs liés à la production de logements.
- Analyser les problématiques liées à l'espace public du centre ancien.
- Analyser l'évolution urbaine du territoire communal dans le cadre de l'intercommunalité.
- Analyser les données et orientations des PLU des villes limitrophes ainsi que les projets en cours ou prévus.
- Identifier les parcelles qui nécessitent une protection spécifique contre de nouvelles constructions/ Préciser le périmètre des sites concernés par les nouvelles solutions règlementaires.
- Localiser les emplacements réservés à mettre à jour (suppression, modification, rajout)
- Localiser les cônes de vue.
- Étudier les possibilités de modification des périmètres de protection des MH et identifier le périmètre pertinent.
- Identifier la localisation des pistes cyclables et des promenades piétonnes existantes.
- Faire le bilan des places de stationnement public existants et les besoins.

- Réaliser des scénarii pour les objectifs chiffrés du PADD et le nombre de logements à programmer. Et étudier la faisabilité de chacun de ces scénarii ainsi que leur impact.
- Faire le bilan des équipements existants et les équipements mutualisés avec les communes limitrophes.
- Faire la projection des besoins par type d'équipements suivant l'évolution du nombre d'habitants et de la pyramide des âges.
- Analyser le potentiel de géothermie sur la commune.
- Vérifier le périmètre de protection de la Fontaine aux Moines (MH classé en 2003).

Concernant les projets :

- Préciser le projet d'équipement sportif (surface de terrain de football « synthétique », surface de terrains en gazon, construction de bâtiment « vestiaires, cafétéria, ... »)
- Identifier les acteurs et les parties prenantes du projet du site « Terrain de football ».
- Identifier les acteurs et les parties prenantes des projets du site « Sud Delacoste ».
- Préciser le programme de la salle de spectacle ainsi que les acteurs et les parties prenantes.
- Préciser le programme du City-Park ainsi que ces acteurs et parties prenantes et vérifier sa faisabilité sur le site prévu.
- Préciser le nombre de place de stationnement sur chacun des sites (ER stationnement) et le nombre de places raccordées pour les voitures électriques. Et le nombres de places pour les vélos.
- Proposer pour les EBC une règle de mesure compensatoire de coefficient 2 (pour le site ER E).

Concertation et suivi :

- Mettre en place la boite de concertation du PLU « adresse courriel dédiée au PLU » et la communiquer sur le site web de la Mairie (page PLU) (procédure en cours)
- Transmettre au bureau d'études les éléments indiqués dans la liste (cf. Annexe 1) – D'autres données seront nécessaires suivant les besoins de l'étude. La liste des documents et pièces à récolter sera donc mise à jour durant l'étude.

Prochaine réunion

La prochaine réunion sera une réunion technique en visioconférence, le mercredi 15 septembre de 15h à 17h sur Zoom. Le bureau d'études communiquera le lien de la connexion.

L'ordre du jour :












- Les orientations du PADD : objectifs quantitatifs et qualitatifs, justification et compatibilité avec les documents supra-communaux
- Les OAP sectorielles : programmation et propositions d'aménagement
- Point sur l'inventaire du patrimoine et éventuellement la proposition de l'ABF concernant le périmètre de protection modifié
- Point sur les compléments d'informations et les documents manquants
- Mise à jour du calendrier de révision du PLU et planning des réunions
- Préparation de l'Atelier du samedi 25 septembre avec des visites de sites (identification des acteurs concernés et du parcours des visites : centre du village, zone AU, terrain de foot, site Sud Delacoste, City-Park, ...)

Annexe 1 : Liste des données et documents à transmettre au bureau d'études

- Les documents de la CC Carnelle Pays-de-France (notamment le PCAET).
- Le programme des projets de logements (bilan des constructions de ces dix dernières années, les autorisations livrées, les chantiers en cours, les projets prévus en détail) / (typologie de logement, ...)
- Les éléments justifiant les problèmes de circulation et de stationnement et la localisation de ces problèmes (Les données ou études existantes sur l'état du trafic et de la circulation automobile – Données en partie transmises).
- Les données et pièces existantes liées aux risques naturels et technologiques : PPRI, PPRN, ICPE, ...
- Les données du SIECCAO et des documents liés à l'eau potable.
- Le PAC (Porter à Connaissance) de l'État « le lien communiqué par la préfecture n'est pas à jour »
- Le plan de gestion des sites classés de la Vallées de L'Ysieux dès son adoption (source : DDT)
- Le lien du site web pour le calcul de la densité à programmer (source : DDT)
- Les exemples d'ORT en cours dans le département (source : DDT)
- La copie de la délibération de la soumission des divisions de parcelles à DP.
- Les données liées aux déplacements et transports :
 - Cartes et horaires des transports en commun.
 - Inventaire détaillé des places de stationnement (voitures, vélos) / pour les voitures : localiser et préciser le nombre des places équipées pour les voitures électriques et/ou hybrides.
 - Règlement de stationnement et de livraison.
- Les emails de la boîte dédiée au PLU, au fur et à mesure de la réception (dans le cadre de la concertation)

Annexe 2 : Présentation PPT (extrait : carte des projets prévus)



- | | |
|---|--|
|  Limite communale |  Projets prévisionnels |
|  Site Sud Delacoste |  Terrain de foot (sport) |
|  Site Sud Delacoste |  Agrandissement Espace Josette Jourde |
|  Potentiel d'urbanisation |  City-Park |
|  Restructuration du centre |  Stationnement public |
| |  Stationnement public |

Conception et réalisation : CAZAL
Source : Géoportail
0 100 m 