

Commune d'Asnières sur Oise
Département du Val d'Oise
Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

02 octobre 2006



Claire BAILLY, paysagiste DPLG
84 rue de ménilmontant 75 020 PARIS
01 43 49 43 49 - claire@bailly.as

ALISEA, expertise et gestion écologique
152 avenue de Paris 78 000 VERSAILLES
01 39 53 15 84 - alisea@cap-environnement.org

Orientations pour un développement durable : valoriser les qualités existantes de la commune et amener les domaines plus « en retrait » à un niveau similaire de qualité

La commune d'Asnières-sur-Oise se situe à l'articulation entre la région parisienne et l'Oise. Son développement est essentiellement lié à la région parisienne. Aujourd'hui la vocation de la commune, est double : vis-à-vis de la région parisienne, il s'agit de fournir un cadre d'habitation de qualité ; à une échelle plus locale, Asnières-sur-Oise a un rôle plus moteur à jouer, notamment en matière de développement du tourisme vert.

Le Conseil Municipal d'Asnières-sur-Oise se donne pour priorité de conserver la qualité de l'espace de vie que propose la commune. La démarche s'inscrit avant tout dans une logique de conservation de l'existant, et de développement mesuré visant à pallier aux quelques faiblesses identifiées lors du diagnostic.

Dans cette logique, le principe premier concerne les espaces naturels. Ceux-ci sont à conserver le plus et le mieux possible sur l'ensemble du territoire communal.

Par ailleurs, la commune subit actuellement un solde migratoire négatif en dépit de son attractivité. L'objectif est de permettre la mise en place d'un certain dynamisme démographique maîtrisé. La commune se fixe à titre indicatif un plafond de 3000 habitants en 2013. Afin de pouvoir maîtriser cette évolution, la commune souhaite limiter la division de logements existants et choisit plutôt le développement de logements neufs dans le tissu urbain et sur la friche industrielle.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable d'Asnières-sur-Oise a pour objectif de préserver l'identité de la commune tout en permettant un développement du village.

Mettre en œuvre un tel objectif implique notamment de :

- **développer les activités nécessaires à la qualité de vie de la commune** : permettre le maintien des **transports en commun** existants et laisser possible le développement de nouveaux transports en commun, maintenir les **activités économiques** existantes et leur diversité, développer des activités économiques d'échelle locale, notamment commerce, tourisme vert, en veillant à leur bonne intégration à la vie et à l'environnement communaux ;
- **favoriser la mixité sociale, faire évoluer l'offre de logements** en la diversifiant, proposer davantage de petits logements et de locatif ;
- **préserver les ressources et les espaces naturels**, parcs et jardins, et agricoles mais également se donner les outils permettant une gestion conservatoire tout en luttant contre les risques et pollutions ;
- **préserver l'identité du village**, sa structure, le bâti ancien, notamment du centre bourg ainsi que les grandes propriétés, en se donnant les outils nécessaires à une gestion conservatoire, tenant compte des capacités des propriétaires dans l'application de cette gestion ;
- **faire évoluer dans le sens d'un rapprochement en terme de qualité des autres espaces**, les quelques espaces « plus en retrait » : friche industrielle, lisières est et sud, entrée de ville côté Viarmes, espace entre la forêt et le village.

Outils de mise en oeuvre des orientations

Pour mettre en oeuvre les objectifs qu'elle se fixe, la commune dispose, au sein de cette stratégie générale, d'outils de 2 types :

- la réglementation en matière d'urbanisme, en favorisant le développement de la commune (c'est-à-dire la construction de nouveaux logements, l'implantation de nouvelles activités..), qui constitue un outil global, diffus, mais dépend des initiatives privées, même si celles-ci peuvent être orientées éventuellement par des aides ;
- l'aménagement de l'espace public comprenant éventuellement de nouvelles acquisitions, constituant un outil plus ponctuel même s'il s'inscrit dans une logique générale

Le développement de la commune

Le choix des lieux de développement

Dans ce cadre, les possibilités d'extension de l'espace bâti en termes de zones d'habitation ou de zones d'activités sont les suivantes :

- la friche industrielle permettrait l'implantation d'activités nouvelles. Cependant, en l'état actuel des connaissances sur la pollution du site, la commune préfère laisser ces terrains en l'état, et ne permettre l'exploitation de ces disponibilités foncières que lorsque des éléments plus précis seront connus. Dès lors, seuls les terrains situés au sud de la friche, qui accueillent actuellement des entreprises en activité, sont considérés comme utilisables ;
- l'utilisation des « dents creuses » dans le tissu urbain actuel, sans nuire aux objectifs de préservation ci-dessus, en particulier de préservation des parcs et jardins, permet la création de 40 à 90 bâtiments nouveaux, essentiellement des logements, complétés éventuellement par quelques activités bien intégrées (professions libérales, commerces de proximité...).

Ces possibilités de création de logements ou de bâtiments d'activités sont les seules envisageables au regard de l'objectif principal de la commune, puisque celui-ci consiste à ne pas construire sur les zones naturelles, hors des limites actuelles du village.

L'horizon de développement de la commune

La commune estime que ce développement sera suffisant pour pallier aux faiblesses observées, notamment la faible diversité de la population.

Ce faible nombre de nouvelles constructions tient également compte, du point de vue de la gestion de la démographie, du réservoir de grands logements que constituent les habitations, sous-occupées, des personnes âgées. Ce « réservoir » permet en effet à moyen terme une augmentation du nombre d'habitants, sans augmentation de la surface construite et sans division de logements.

Le développement d'activités se fera selon un mode similaire : implantations d'activités intégrées dans les dents creuses, et éventuellement au niveau de la friche industrielle, si l'état de la pollution le permet. Dans le tissu ancien, quelques reconversions pourront être envisagées pour des commerces de proximité en rez-de-chaussée.

On peut vérifier que le principe retenu par la commune respecte les exigences de la charte du PNR à l'horizon de 10 ans. La construction de 50 à 100 nouveaux logements hors reconversion permet en effet, au rythme d'environ 10 logements par an, de ne pas dépasser l'objectif de 100 logements nouveaux sur 10 ans.

Le principe de restreindre l'urbanisation de la commune aux dents creuses et éventuellement à la friche industrielle, est fondamental pour le renforcement des qualités (préservation des espaces naturels et du patrimoine bâti) et la compensation des faiblesses suivantes (notamment le peu de diversité

de la population) :

- préservation du corridor écologique du clos des champs : toute urbanisation est proscrite de cet espace
- renforcement de la structure générale du village, en renforçant la densité du tissu central en îlots et en complétant le tissu de franges plus diffus ; tout en préservant les parcs de châteaux et les sentes
- valorisation de la friche industrielle, par sa reconversion
- prise en compte du réservoir potentiel de logements aujourd'hui sous occupés
- renforcement de la mixité urbaine, en permettant l'insertion de nouvelles activités et de logements dans le tissu urbain existant, qui présente lui-même déjà une mixité intéressante
- renforcement de la limite sud, par construction dans les dents creuses
- renforcement de la limite nord, par construction dans les dents creuses
- amélioration de la mixité sociale par une diversification de l'offre de logements en termes de surface et de statut d'occupation
- facilitation de la création d'équipements touristiques (type chambres d'hôtes)

Scénario	Objectif logements	Objectif m ² activités	Besoins en équipements	Gestion à ...ans ¹
Développement dans le cadre du <u>bâti actuel</u> (dont <u>friche</u>) et des <u>dents creuses</u>	+ 40 à 90 logements nouveaux + 10 au nord de la friche	Maintien des activités actuelles, éventuellement quelques commerces dans le centre ancien : : :	Augmentation de 85 à 200 habitants, soit probablement 80 à 120 nouveaux enfants sur 10 ans : 8 à 12 nouveaux enfants par an L'école de Baillon pourra accueillir les nouveaux arrivants	- 4-9 ans en terme de nouvelles constructions ; hors friche

Tableau récapitulatif du scénario de développement retenu par la commune

L'aménagement de l'espace public

Des aménagements viseront à compléter, au sein de la stratégie générale de développement, le développement urbain, sur les points que cet outil ne peut résoudre seul. Les projets communaux visent à apporter des réponses aux objectifs notamment en matière de :

- renforcement de la limite Est du village et de l'entrée de ville correspondante
- renforcement des liaisons entre les différents pôles du territoire communal : le bourg centre, Royaumont, Baillon
- amélioration de la sécurité routière et des conditions de stationnement

le bourg-centre

- maintien dans les limites actuelles
- meilleure liaison avec le bourg-centre et Royaumont: améliorer la sécurité routière route de Royaumont
- conservation du principe de structure du bourg-centre : cœur en îlots / franges diffuses
- organisation des entrées de ville
- valorisation du bâti existant
- conservation de la structure du centre en îlots
- mettre en valeur les éléments de patrimoine
- meilleur lien avec le quartier nord-est
- création de sentes nouvelles, conservation de celles existantes (voies d'irrigation, d'aération des îlots)
- maintenir la mixité urbaine des activités
- revitaliser le commerce en centre village
- favoriser les activités liées au tourisme
- faciliter la circulation
- améliorer les conditions de stationnement
- l'offre d'habitat : diversifier les types de logements
- prise en compte du risque de coulées de boue

le site vulli

- gel jusqu'à obtention de nouveaux éléments de décision, pour éventuellement ensuite :
- y favoriser l'artisanat, la production, les nouvelles technologies
- lui donner un rôle urbain : articulation, centralité nouvelle, différente de celle du centre bourg ancien

La vallée de la Thève

- éviter l'installation de nouveaux campings
- favoriser les activités annexes à l'agriculture (ferme pédagogique, etc.)

La vallée de l'Ysieux

- Le versant nord de la vallée de l'Ysieux**
- vocation agricole
 - favoriser les activités annexes à l'agriculture (ferme pédagogique, etc.)

Le hameau de Baillon

- maintien dans les limites actuelles
- maintien des qualités actuelles

le hameau des tilleuls

- maintien dans les limites actuelles
- maintien des caractéristiques actuelles

La vallée de l'Oise

l'Oise

- préservation de la ripisylve
- favoriser les activités annexes à l'agriculture (ferme pédagogique, etc.)
- respect de la zone inondable
- respect de la zone alluviale

la plaine de l'Oise

traitement particulier de la frange nord (parcellaire agricole particulièrement découpé) à moyen terme

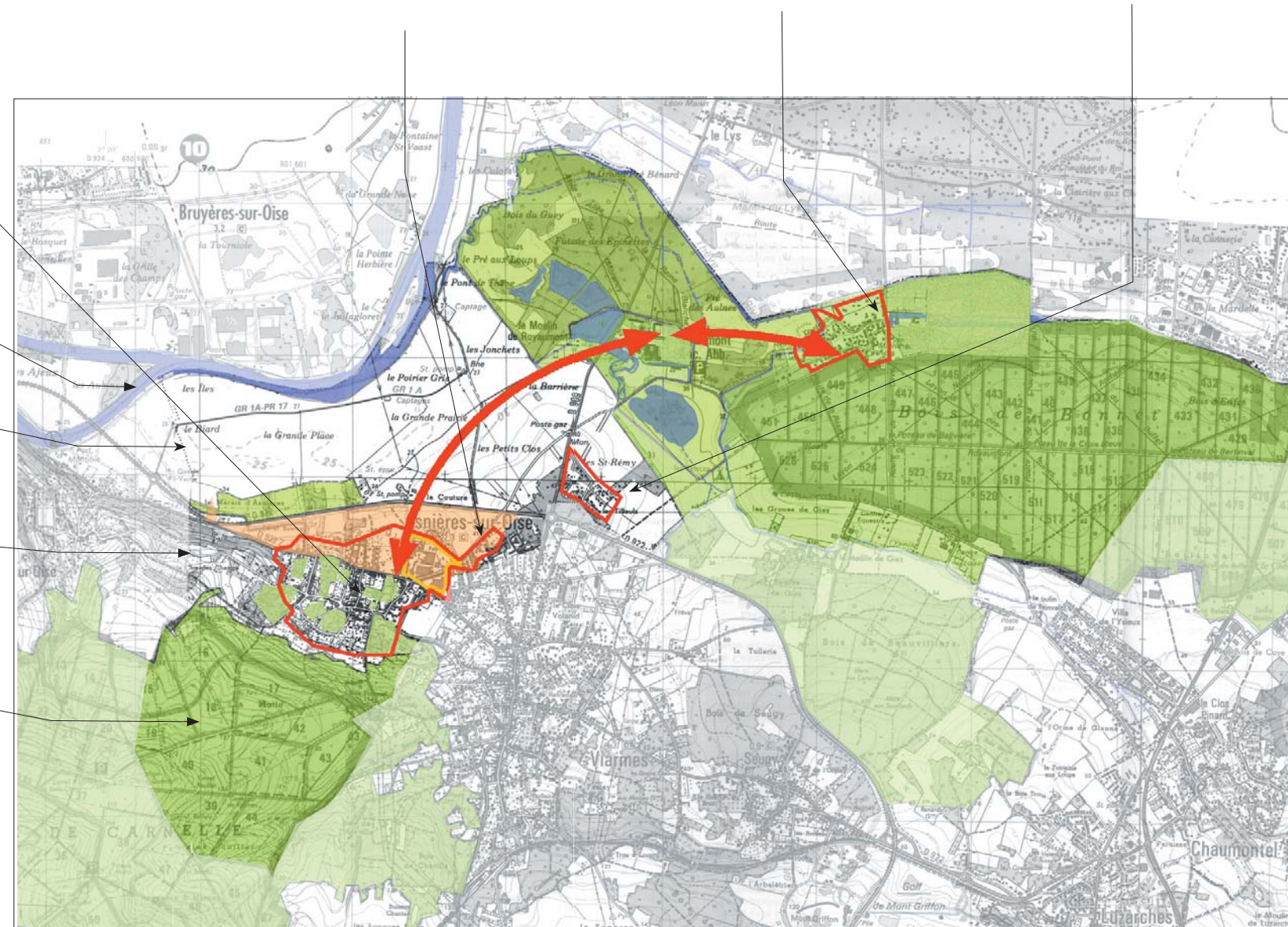
le clos des champs

- préservation du versant exempt de toute construction
- zones de vergers : protection et gestion

la forêt de Carnelle

- préservation de la lisière
- respect de la zone de gypse

- ↔ liaison bourg-centre - Royaumont-Baillon
- parcs à préserver
- espaces naturels remarquables
- Représentation schématique des limites actuelles du bâti
- frange nord d'Asnières



Tableaux récapitulatifs des principes d'aménagement et de développement durable

Objectif général (objectif de niveau 1) : valoriser les qualités existantes de la commune et amener les domaines plus « en retrait » à un niveau similaire de qualité

ACTIVITES ECONOMIQUES	
Objectif spécifique (objectif de niveau 2) : permettre le maintien des activités existantes et de leur diversité	
<i>Cibles (objectifs de niveau 3)</i>	<i>moyens</i>
- maintenir la mixité urbaine des activités : (activités ni polluantes ni nuisantes) artisanat, PME, PMI, pépinières d'entreprise, petit commerce, Royaumont	mesures réglementaires adaptées
- revitaliser le commerce en centre village	- améliorer l'espace public et le stationnement en centre ville
Objectif spécifique : permettre le développement de nouvelles activités	
<i>Cibles</i>	<i>moyens</i>
- favoriser les activités liées au tourisme	- mettre en valeur tous les éléments de patrimoine
	- favoriser la création d'équipements liés au tourisme
	- favoriser la reconversion du patrimoine bâti (châteaux) en chambres d'hôtes, hôtels, etc., avec dispositifs d'aides
- favoriser l'artisanat, la production, les nouvelles technologies	réhabiliter à terme la friche industrielle
- éviter l'installation de nouveaux campings	mesures réglementaires adaptées
- favoriser les commerces de proximité	mesures réglementaires adaptées
- favoriser les activités annexes à l'agriculture (ferme pédagogique, etc.)	- améliorer sur les liaisons douces : sentiers d'accès aux exploitations agricoles
	- améliorer sur la relation entre espace bâti et espace agricole
	- permettre l'évolution de l'activité agricole (création d'activités annexes, reconversion des bâtiments, etc.)

TRANSPORT	
Objectif spécifique : garantir une bonne sécurité routière aux piétons, cyclistes et automobilistes dans le bourg et permettre le maintien des transports en commun existants	
<i>Cibles :</i>	<i>moyens</i>
- faciliter la circulation	- organiser la hiérarchie des voies : voies de transit et voies de dessertes différenciées (gabarits, plantations..)
	- prévoir un accès depuis la déviation à la zone d'activité (tourne à gauche SICTEUB, SIECCAO)
	- maintenir et développer le réseau de sentes. notamment, création d'une sente entre la rue du Crocq et la rue Frileuse
	- mettre en place un plan de circulation dans le bourg
	- améliorer la sécurité routière route de Royaumont : prévoir un aménagement de la voie, en face du quartier des dames d'Ecosse, de manière à signifier l'entrée dans le village
- améliorer les conditions de stationnement	- dégager l'espace public : stationnement à l'intérieur des propriétés
	- création de places de stationnement public
- personnes handicapées : faciliter leur circulation et le stationnement des véhicules	- Prévoir les espaces nécessaires (cf. stationnement)
- améliorer la sécurité routière route de Royaumont	- Prévoir un élargissement de la voie, voire l'accompagner d'une circulation douce
Objectif spécifique : Laisser possible le développement de nouveaux transports en commun	
<i>Cibles :</i>	<i>Moyens</i>
- lignes de bus	- laisser possible la création d'un nœud sur tous les sites d'activité : prévoir des gabarits de voies et des espaces adaptés

SOCIAL	
Objectif spécifique : favoriser la mixité sociale	
<i>Cibles</i>	<i>Moyens</i>
- l'offre d'habitat : Diversifier les types de logements	- favoriser les petits logements et le locatif
	- rendre possible la reconversion des corps de fermes
	- instaurer un droit de préemption urbain

ENVIRONNEMENT	
Objectif spécifique : Prendre en compte les risques naturels	
<i>Cibles</i>	<i>Moyens</i>
- respecter la zone inondable	- intégrer les données du PPRIVO
- respecter les risques liés au sol : zone alluviale, gypse, coulées de boue	mesures réglementaires adaptées
Objectif spécifique : Préserver les ressources naturelles	
<i>Cibles :</i>	<i>Moyens</i>
-protéger la ressource en eau (champs captants et sources)	- favoriser une agriculture moins intensive
Objectif spécifique : préserver et gérer les espaces naturels de qualité	
<i>Cibles :</i>	<i>Moyens</i>
- forêt de Carnelle, bois de Bonnet et bois du Guey	- protection et gestion, avec notamment interdiction de défrichage
- milieux humides remarquables : domaine de Royaumont, marais d'Asnières-sur-Oise et de Baillon, les étangs du fond vallée	- protection et gestion
- autres milieux humides : zone alluviale et ripisylve	- protection et gestion
- corridors biologiques : clos des champs, vallée de l'Ysieux, ripisylve de l'Oise	- protection et gestion : proscrire l'urbanisation de la zone du clos des Champs
	- préserver la vallée de l'Ysieux
	- préserver la ripisylve de l'Oise
- richesse (biodiversité) des parcs privés, notamment milieux humides ponctuels (sur les lignes de sources)	- protéger et gérer les sources, préserver des parcs
Objectif spécifique : orienter la gestion des espaces ordinaires de manière à en améliorer la qualité	
<i>Cibles :</i>	<i>moyens</i>
- espaces agricoles	- promouvoir une gestion raisonnée, mieux adaptée, notamment à proximité des milieux remarquables et dans la plaine alluviale
- espaces de lisières	- traiter notamment la lisière nord de la forêt de Carnelle au contact du bourg : protection de la lisière (SDRIF), tissu urbain adapté à la frange
- zones de vergers	- promouvoir une gestion adaptée

PAYSAGE	
Objectif spécifique : Renforcer les facteurs de qualité	
<i>Cibles :</i>	<i>moyens</i>
- conserver la répartition des grands éléments constitutifs du paysage : agriculture, boisements, bâti	- conserver les zones agricoles : permettre l'exploitation des terres dans des conditions satisfaisantes
	- conserver les boisements
	- conserver l'aspect groupé du bâti
- conserver le principe de structure du bourg-centre : cœur en îlots / franges diffuses	- construire dans les dents creuses, notamment dans le centre ancien
	- renforcer le contraste entre les deux types de tissus : conserver les gabarits et implantations définis dans le diagnostic
	- envisager un traitement particulier pour la zone agricole qui participe de la limite du bourg au nord (zone de parcellaire très haché) : permettre son évolution en secteur naturel mais non agricole
- valoriser le bâti existant	- réhabiliter les bâtiments existants
- conserver la structure du centre en îlots	- maintenir et renforcer la qualité des rues : bâtiments alignés, fronts denses sur rue
	- maintenir et renforcer le rapport minéral/végétal
	- gabarits des rues
	- conserver les parcs (au nombre de 13) plus la rue du four
- mettre en valeur les éléments de patrimoine	- protection
	- avoir un traitement urbain adapté
	- laisser possibles différentes utilisations des bâtiments, notamment activités liées au tourisme
- créer des sentes nouvelles, conservation de celles existantes (voies d'irrigation, d'aération des îlots)	Protection des sentes existantes par repérage au plan de zonage
- Baillon : maintenir les caractéristiques actuelles	- conserver les gabarits, implantations, caractéristiques architecturales actuels - (site classé)
- améliorer les liaisons entre les différents pôles : bourg centre, Baillon, Royaumont	- valoriser les cheminements piétons (sentes), vélos, équestres existants, voire en créer de nouveaux (cf. sécurité routière route de Royaumont)
Objectif spécifique : atteindre un niveau égal de qualité pour les parties plus délaissées	
<i>Cibles :</i>	<i>moyens</i>
- structurer les franges urbaines	- gestion de l'urbanisation
- structurer les entrées de villes	- structurer les franges urbaines, notamment frange est
- assurer le maintien du caractère actuel des Tilleuls	- maintenir le hameau dans ses limites actuelles
- à terme, réinvestir la friche industrielle d'une réelle fonction urbaine	- maintenir une densité urbaine sur le site
	- mixité des fonctions