

## Révision du PLU

Commune d'Aincourt

Compte-rendu de la réunion publique du 02/09/2020

### OBJET DE LA REUNION

---

Présentation des contraintes et des objectifs de la mise en révision du PLU, de la synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et de sa traduction réglementaire (Orientations d'Aménagement et de Programmation, zonage et règlement)

### POINTS EVOQUES

---

Le bureau d'études décompose sa présentation en trois parties :

- **Les contraintes et les objectifs de la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme**
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- **La traduction réglementaire du PADD (zonage, règlement et OAP)**

#### **Les contraintes et les objectifs de la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme**

Obligation de mettre en compatibilité le PLU approuvé en 2008 avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)

Le SDRIF impose notamment :

- Une densification des espaces urbanisés existants (habitants, emplois et logements)
- Le respect d'une extension modérée de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la surface de l'espace urbanisé communal.

Ces deux obligations du SDRIF induisent pour la commune une contrainte majeure liée à l'obligation de réduire très fortement les zones à urbaniser en extension présentes dans le PLU approuvé en 2008.

Par ailleurs, au regard de la charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français (PNRVF), la commune d'Aincourt dépasse déjà largement le taux d'accroissement annuel de la population imposé à 0,75 % pour la période 1999-2015.

Ainsi, la commune, dépassant largement l'objectif démographique imposé par le PNR, elle est contrainte de ne pas prévoir de nouvelles zones d'extension urbaine à vocation d'habitat à l'horizon 2030.

Face à ces obligations et ces contraintes, la municipalité a néanmoins l'objectif de prévoir un développement de l'habitat suffisant afin :

- D'inverser la tendance démographique actuelle pour enrayer le vieillissement de la population et ce en compatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français
- De pallier le desserrement des ménages
- De pérenniser les équipements collectifs et services et notamment l'école.
- De diversifier le parc de logements, notamment par la réalisation de l'opération de renouvellement urbain sur l'ancien sanatorium permettant d'augmenter la part de logement de petite et moyenne taille et d'offrir un meilleur parcours résidentiel.

### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

- Envisager un développement urbain de qualité et durable
- Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain
- Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental

### **La traduction réglementaire du PADD (zonage, règlement et OAP)**

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Présentation synthétique du zonage et du règlement

Le bureau d'études rappelle ensuite le déroulement de la procédure ; actuellement, la concertation se poursuit sur le PLU avant la finalisation du dossier pour l'arrêt du projet. Une fois le dossier finalisé, le déroulement sera le suivant :

- Délibération du Conseil Municipal pour arrêter le projet de PLU
- Transmission du projet de PLU pour avis aux personnes publiques associées
- Enquête publique sur le projet du PLU
- Approbation du PLU

Cette procédure à compter de l'arrêt de projet durera environ 6 mois.

Suite à la présentation du bureau d'études, des échanges avec la population ont eu lieu :

Question :

Plusieurs personnes de l'assistance considèrent que le projet de requalification des bâtiments de l'ancien sanatorium en habitat sur le site de la Bucaille :

- va induire des nuisances en matière de circulation sur le village liées à l'augmentation du trafic automobile
- nécessite la réalisation d'un second accès délestant le cœur de village

Réponse :

Le PLU va laisser la possibilité (sur le plan de la réglementation de l'urbanisme) de réaliser un second accès depuis la RD 142 mais restent posées les questions du financement de ce

nouvel accès (dans la mesure où l'opérateur François 1<sup>er</sup> n'a pas prévu de le financer) et de sa faisabilité délicate sur le plan environnemental.  
En effet, sa localisation dans un Espace Naturel Sensible (ENS) rend très incertaine sa réalisation.

Question :

Plusieurs personnes de l'assistance s'interrogent également sur la nature même du projet de requalification des bâtiments vers de l'habitat, sur l'absence de mixité des fonctions (notamment l'absence de commerces dans le projet de requalification) et sur l'absence de négociation préalable avec l'opérateur François 1<sup>er</sup>. Il est préconisé par une personne de faire un Projet Urbain Partenarial (PUP) avec François 1<sup>er</sup> afin que l'opérateur participe au financement des équipements nécessités par le projet.

Réponse :

Les bâtiments du sanatorium ont fait l'objet d'un projet à vocation d'activités économiques il y a une dizaine d'années qui n'a pas abouti, l'investisseur ayant abandonné le projet. Aujourd'hui, il y a un opérateur François 1<sup>er</sup> qui souhaite réaliser un projet d'habitat en permettant la requalification de ces bâtiments et en redonnant une qualité de cadre de vie à tout ce site.

Dans l'hypothèse où François 1<sup>er</sup> abandonnerait le projet, la commune se retrouverait avec les difficultés actuelles de ce site (dégradation des bâtiments et de son environnement, occupations illicites des espaces, incivilités...).

Question :

Interrogation sur le coût des loyers des logements.

Réponse :

Il s'agit d'une opération qui permet aux investisseurs qui feront l'acquisition de logements de défiscaliser à condition de louer pendant une durée minimale à des prix encadrés et limités.

Question :

Nécessité d'une sécurisation de la rue de la Bucaille dès maintenant et même en l'absence de projet de requalification du sanatorium.

Réponse :

Un plan de circulation sera étudié afin de trouver des solutions, notamment en matière de sécurisation.

Question :

Pourquoi supprimer la zone AU à vocation d'habitat entre la rue boulangère et le chemin des Bruyères ?

Réponse :

La commune, ayant dépassé largement l'objectif démographique imposé par le PNR du Vexin Français, est contrainte de ne pas prévoir de nouvelles zones d'extension urbaine (AU) à vocation d'habitat dans son PLU.

Question :

Interrogation sur les flèches indiquées au PADD en direction de la zone AU au PLU actuel.

Réponse :

Ces flèches sont des orientations au PADD et n'ont pas de traduction réglementaire dans le plan de zonage. Elles permettent à moyen-long terme, si le besoin s'en fait sentir, de pouvoir réaliser dans le cadre d'une procédure de révision allégée du PLU un projet pour de l'équipement collectif ou de l'hébergement touristique.

Il s'agit d'éviter d'avoir à réviser totalement le PLU si un projet ponctuel venait à être nécessaire.

Question :

Pourquoi conserver l'emplacement réservé sur le secteur Nj des jardins ?

Réponse :

Ce point sera réexaminé en commission d'urbanisme.

Question :

OAP secteur « sentier de Brunel » : pourquoi imposer la suppression de la maison existante et l'urbanisation de cet espace ? demande d'interdire l'implantation en limite séparative de fond et de préserver la haie entourant l'espace.

Réponse :

Actuellement, cet espace est en zone constructible au PLU et peut à tout moment faire l'objet d'une opération immobilière d'envergure.

L'OAP définit des principes d'aménagement que l'opérateur doit respecter dans un esprit de compatibilité. Cependant, le fait de délimiter un secteur à OAP n'oblige pas le propriétaire à réaliser un projet. C'est seulement si le propriétaire souhaite réaliser un projet qu'il sera soumis à l'OAP.

La volonté ici, si le propriétaire souhaite urbaniser, est d'encadrer et d'organiser ce développement afin qu'il reste dans la densité de logements/ha présente alentour et dans le respect des orientations du SDRIF à savoir augmenter de 10 % la densité actuelle, soit 12 logements/ha.

Question :

Pourquoi des micro stations d'épuration sont prévues dans le cadre de la requalification des bâtiments du sanatorium ? Et qu'en est-il du financement de la nouvelle station d'épuration pour le reste du site de la Bucaille.

Réponse :

La Police de l'eau a demandé à ce que le projet de requalification soit assaini par le biais de micro stations.

Il n'y a pas de problème pour le financement d'une nouvelle station d'épuration pour le reste du site de la Bucaille.

Question :

Le règlement autorise-t-il le solaire photovoltaïque en zone urbaine car l'Architecte des Bâtiments de France pose de nombreuses difficultés ?

Réponse :

Le règlement permet le solaire photovoltaïque.

Question :

OAP secteur « rue de la Bucaille » : pourquoi implanter le stationnement à l'arrière du bâtiment car visible depuis la plaine ? Est-il possible de réaliser des salles de réception dans la maison ?

Réponse :

Au regard de la végétation importante présente aux abords de la maison, il semble que l'impact visuel d'un éventuel stationnement n'est pas important depuis la plaine ; en revanche, depuis la rue de la Bucaille et du sentier de Brunel, la perception de la maison est intéressante et gagnerait à ne pas être entravée par du stationnement et des bâtiments annexes.

L'OAP ne limite pas le bâtiment à de l'habitation et permet l'accueil de salles de réception.

Question :

La parcelle 809 est-elle reclassée en zone agricole dans le PLU ? Y-a-t-il davantage de surface en emplacements réservés dans le nouveau PLU que dans l'actuel.

Réponse :

A la demande du propriétaire, la parcelle 809 a été reclassée en zone agricole.

Compte tenu de la suppression de nombreux emplacements réservés, il semble y avoir moins de surface d'emplacements dans le nouveau PLU.