

CREATION DU QUARTIER D'HABITATIONS LE PONT CHARMANT



PROCEDURE DE ZONE D'AMENAGEMENT
CONCERTE (ZAC)
PHASE DE CONCERTATION DU PUBLIC

**COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE
DU 18 OCTOBRE 2016
Salle polyvalente**

sao

LA SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DE L'OISE

Partenaire de votre action

Interlocuteurs du projet participant à la réunion :**Mairie d'Amblainville :**

- M. VASQUEZ, Maire
- M. DUMESNIL, adjoint à l'urbanisme
- Mme VANDENBERGE, responsable des services

Établissement Public Foncier de l'Oise (EPFLO), chargé des acquisitions foncières :

- M. DESCHODT, directeur
- Mme ROLAND, négociatrice foncière

Société d'Aménagement de l'Oise (SAO), maître d'ouvrage délégué :

- M. BOUILLOT, Directeur
- M. VANTOMME, responsable du service aménagement
- Mme KREGAR, chargée d'opérations

Maîtrise d'œuvre :

- M. GERMAIN, cabinet FOLIUS, bureau d'études paysager
- M. FAURE, EGU, bureau d'études VRD

Communauté de Communes des Sablons :

- M. CHAMPEIX, chargé du SCOT

Nombre de participants dans le public : environ 110 personnes

1. Déroulé de la réunion

Les différents aspects du projet ont été présentés via une projection informatique et la présentation des panneaux de l'exposition publique.

Les thèmes suivants ont été présentés :

- les intervenants du projet
- l'historique du projet
- les objectifs de l'opération
- le périmètre du projet
- la conformité du projet avec le SCOT et le PLU
- les procédures administratives (ZAC, DUP, procédures environnementales)
- l'état initial du site
- Le plan masse prévisionnel
- Les principes d'aménagement et le programme prévisionnel

2. Questions et remarques de la population émises lors de la réunion

➤ Jardins familiaux

Q1 : est-ce que les superficies des jardins familiaux seront maintenues ? (par le représentant des jardins familiaux)

R : oui, les surfaces nécessaires pour la réalisation de l'opération seront restituées à 100 % dans le cadre de l'opération

Q2 : quelle remise en état est prévue ? (par le représentant des jardins familiaux)

R : les clôtures et emprises dédiées au stationnement seront rétablies par l'aménageur. Il n'est pas envisagé dans un premier temps d'implanter des abris de jardin qui ne sont pas préexistants sur le site

➤ Ruelle Abîme, rue et lotissement de la Porte des Champs

Q3 : quels sont les aménagements prévus sur la ruelle Abîme qui est actuellement utilisée en shunt alors que son gabarit ne permet pas un trafic important ? La création de petits collectifs risque d'augmenter la circulation sur cette voie

R : le réaménagement global de la ruelle Abîme n'est pas envisagé dans l'immédiat. Sur le tronçon situé dans l'emprise de la ZAC il est prévu la création d'un cheminement piéton sécurisé et éclairé. L'entrée et la sortie de la parcelle dédiée aux petits collectifs sont positionnées sur la rue de la Porte des Champs. Seule une maison sera implantée ruelle Abîme. Le projet en lui-même ne devrait pas entraîner une augmentation significative du trafic sur la ruelle Abîme

Q4 : est-il prévu de mettre en place de l'éclairage public ruelle Abîme ?

R : un programme d'enfouissement des réseaux est en cours sur la commune. L'enfouissement des réseaux ruelle Abîme n'est pas encore programmé. En fonction des capacités financières, il sera étudié la possibilité d'implanter un éclairage public des emprises comprises dans le périmètre de la ZAC

Q5 : est-il prévu de mettre en place des aménagements pour réduire la vitesse sur la rue de la Porte des Champs ?

R : le tronçon de la rue de la Porte des Champs situé dans l'emprise de la ZAC fera l'objet d'une réfection. Un traitement particulier pourra être envisagé au droit de la traversée de la voie douce. Il faut garder à l'esprit que la mise en place de ralentisseurs peut faire l'objet de plaintes du voisinage en raison de la nuisance sonore qui se produit lors de leur franchissement. Une réflexion sera menée sur la nature des aménagements les plus opportuns à réaliser

Q6 : est-il prévu de réaliser des trottoirs dans le lotissement de la Porte des Champs ?

R : ces investissements ne sont pas encore programmés mais ils seront réalisés

➤ Propriétaires concernés par les acquisitions

Q7 de M. CARON : arrivé sur la Commune en 2006, Monsieur CARON explique avoir acheté une emprise de 6.500 m² en 2006 sans avoir connaissance du projet et se retrouverait lésé par l'opération qui ne lui laisserait plus qu'une emprise de 600 m² environ. Il souhaite conserver a minima 1.000 m² et demande quels sont les actes administratifs dont dispose la Mairie pour réaliser cette opération.

R : le zonage de l'opération n'est pas récent. En 2006, le secteur était déjà en zonage 2Nam dans le POS ; cette indication doit figurer dans l'acte de vente. À ce stade de la conception de l'opération, l'emprise n'est pas complètement figée ; les négociations restent ouvertes sur la délimitation. M. CARON est invité à se rapprocher de l'EPFLO pour faire part de ses attentes qui seront examinées afin de déterminer leur compatibilité avec les aménagements envisagés.

Concernant les actes administratifs, le projet fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) et fera l'objet d'une demande de déclaration d'utilité publique (DUP) le cas échéant.

Q8 de M. PREVAUTEL : le fond de son jardin est intégré dans le périmètre de l'opération. Celui-ci n'est pas satisfait de cette mesure qui va à l'encontre de promesses qui auraient été faites par le passé

R : le zonage 1 AUm approuvé en 2011 dans le PLU a repris pour la partie concernée par la ZAC le zonage 2Nam du POS approuvé en 2000. L'emprise concernée par la parcelle de M. PREVAUTEL n'a pas été modifiée depuis l'élaboration de ces zonages. Le fond de jardin a donc toujours fait partie de l'emprise du projet

Q9 de M. Planson, ancien Maire d'Amblainville : il serait nécessaire d'acquérir 318 m² sur les 995 m² d'une parcelle lui appartenant. M. Planson indique qu'il souhaite que la totalité de la parcelle soit acquise

R : cette demande pourra être étudiée dans le cadre des négociations amiables avec l'EPFLO

➤ Programme de l'opération

Q10 : l'implantation de commerces est-elle envisagée dans le nouveau quartier ?

R : non, les commerces ont vocation à rester dans le cœur de bourg. Le nombre de commerces a baissé sur la commune ; il est important que l'offre reste concentrée afin de préserver la pérennité des commerces existants. En effet, même à Méru, les commerces ont des difficultés à se maintenir. Il n'est donc pas opportun de disperser leur implantation sur le territoire

Q11 : combien de logements seront réalisés et sur quelle durée ?

R : le programme prévoit la réalisation d'environ 98 logements. Le chiffre n'est pas figé à ce stade. L'opération se développera sur au moins 10 ans. Il est précisé que cette opération contribuera au renouvellement nécessaire de la population d'Amblainville et qu'il permettra également de maintenir les effectifs scolaires et d'éviter des fermetures de classes

Q12 : La commune aura-t-elle un droit de regard sur l'attribution des logements sociaux ?

R : une partie des logements locatifs aidés pourra faire l'objet d'une affectation par la Commune

Q13 : le projet prévoit la création de 30 % de logements sociaux, ce qui semble très élevé

R : ce pourcentage n'est pas élevé. Il est conforme aux attentes du SCOT et à la pratique actuelle dans les opérations d'ensemble. La création de logements locatifs aidés est une nécessité sur la commune. L'offre locative est faible et les prix sont élevés (640 € / mois pour un studio). Il existe plusieurs niveaux d'offre dans le locatif aidé pour lesquels une grande majorité de la population française est éligible

Q14 : le projet est perçu comme trop dense, notamment par la création de maisons en bandes

R : le programme prévoit la création d'un peu moins de 13 logements/Ha. Ce ratio ne peut pas être qualifié de très dense. Lors de l'élaboration du SCOT, les services de l'État souhaitaient que les opérations d'aménagement d'ensemble proposent 25 logements/Ha. La Communauté de Commune des Sablons n'a pas souhaité retenir cette demande mais a indiqué un objectif de construction annuel de 187 logements/an sur le territoire. Le projet contribuera à atteindre cet objectif ; le rythme de constructions observé pour les années 2013 à 2015 étant de 143 logements/an

Les objectifs de densification sont de plus en plus encouragés par l'État. La réalisation de maisons en bande constitue un agencement plus économique de l'espace et donc plus écologique. Le projet propose une diversité dans les typologies de logements qui seront construits (lots à bâtir individuels ou groupés, logements individuels superposés, petites résidences d'appartements, maisons jumelées par le garage)

Q15 : dans les communications liées à cette opération, le terme d'éco-quartier a été utilisé. Qu'en est-il réellement ?

R : l'opération est conçue selon les principes du développement durable. Il ne fait cependant pas l'objet d'une demande de labellisation Eco-Quartier auprès de l'État

Q16 : la création d'un périscolaire était prévu sur le secteur, qu'en est-il ?

R : un emplacement est réservé à proximité du site de l'école pour l'implantation d'un nouveau bâtiment destiné à accueillir le périscolaire et une cantine. Cet équipement n'est pas dans le périmètre de la ZAC. Il sera réalisé par la Commune

Q17 : le projet prévoit-il des équipements pour les jeunes ?

R : le projet souhaite développer des espaces publics de qualité. Il est prévu la création d'un verger, d'une aire de jeux pour les enfants et d'espaces verts de détente ouverts à tous.

Par ailleurs, le SCOT prévoit la réalisation d'un équipement multifonction à caractère sportif sur la Commune d'Amblainville. Ce projet n'est pas intégré dans le périmètre de la ZAC et fait l'objet d'un programme d'investissement sur 10 ans.

Q18: il semble que le cimetière sera coupé en 2 ?

R : l'emprise de l'extension du cimetière est définie de longue date. Il aura un accès propre depuis la rue de la Porte des Champs. Il sera séparé du cimetière actuel par une voie douce

Q19 : quels sont les rues qui seront empruntées par les camions ?

R : les axes réaménagés ou nouvellement créés seront dimensionnés pour permettre la collecte des déchets ménagers et les accès pour les services de secours. Concernant la phase de travaux, le phasage n'est pas encore connu mais les accès chantier s'organiseront principalement par la RD 105. La rue du Bournoulet ne devrait pas être impactée

➤ Procédures administratives

Q20 : dans le cadre de la concertation, la présentation peut-elle être mise en ligne sur le site Internet de la Commune ?

R3 : oui, la présentation a été mise en ligne au lendemain de la réunion publique sur le site Internet de la commune dans la rubrique Urbanisme

Q21 : quel est le calendrier opérationnel ?

R : les procédures administratives devraient durer entre 12 et 18 mois. La mise en œuvre opérationnelle dépendra de la maîtrise foncière. 4 sous-secteurs sont identifiés. Le phasage de réalisation n'est pas défini à ce jour

Q22 : jusqu'à quelle date se tient la phase de concertation ?

R : les textes prévoient que la concertation dure jusqu'à l'approbation du dossier de création. Le calendrier prévisionnel prévoit une approbation du dossier de création fin 2016/début 2017. La concertation officielle s'achèvera fin 2016 afin de disposer du temps nécessaire pour en tirer le bilan. Une annonce sera faite sur la date exacte

Q23 : le bilan de la concertation sera-t-il rendu public ?

R : oui, il fera l'objet d'une approbation par le Conseil Municipal et sera donc public

Q24 : comment est financée l'opération ? Comment sera-t-elle réalisée ?

R : l'objectif est de monter une opération équilibrée financièrement. Cet objectif dépendra fortement des dépenses liées à l'acquisition du foncier. Concernant le montage, la commune n'a pas encore déterminé si l'opération sera réalisée en régie ou sous forme d'une concession

➤ Autres sujets

Q25 : Le projet devrait entraîner une augmentation de la fréquentation de la gare de Méru qui est déjà saturée. Des aménagements sont-ils envisagés pour augmenter l'offre de stationnements ? Est-il envisagé d'augmenter le nombre de trains en direction de Paris ?

Nota : cette question ne concerne pas directement l'opération d'aménagement

R : une friche est en cours d'acquisition sur la commune de Méru afin d'augmenter l'offre de stationnements pour les usagers de la gare.

L'augmentation de la fréquence des trains incombe à la SNCF. La commune ne peut pas répondre sur ce point.

Q26 : la STEP sera-t-elle en capacité de traiter l'augmentation des effluents liés à l'opération ?

R : oui, l'opération étant inscrite dans les objectifs de développement démographique de la Communauté de Communes, la STEP a été dimensionnée en conséquence pour une capacité de 35.000 habitants

Q27 : est-il envisagé de réaliser des trottoirs le long de la route qui mène à Méru ?

Nota : cette question ne concerne pas directement l'opération d'aménagement

R : la réalisation de trottoirs sur cet axe était prévue mais n'a pas été mise en œuvre du fait de la baisse des dotations de l'État. L'objectif est de réaliser une jonction des liaisons douces entre Amblainville et Méru dès que les finances publiques le permettront