

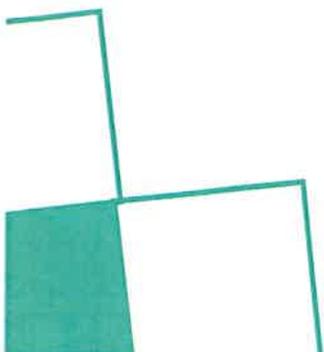


ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
DES TERRITOIRES OISE & AISNE

Notice explicative

Déclaration d'utilité publique – Commune d'Amblainville

Zone d'Aménagement Concerté à vocation d'habitat
du « Pont Charmant »



SOMMAIRE

1. Préambule

- La réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté à vocation d'habitat au centre de la Commune d'Amblainville
- L'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local des Territoires Oise & Aisne en vue de l'acquisition des emprises foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC du Pont Charmant
- La limite des acquisitions amiable et d'engagement d'une procédure d'expropriation par l'Etablissement Public Foncier Local des Territoires Oise & Aisne

2. L'opportunité de réaliser une zone d'aménagement concerté à Amblainville

- Une commune au positionnement stratégique
- Une commune dotée de nombreux équipements et de services de proximité
- Une commune dotée d'espaces naturels et agricoles à préserver, caractérisée par le mitage de son territoire.
- Une commune au dynamisme démographique faible en raison d'un parc de logements inadapté
- Conclusion

3. Un projet d'aménagement ambitieux qui respecte les objectifs fixés par les documents de planification urbaine

- La transition d'un « urbanisme subi » vers un « urbanisme maîtrisé »
- La maîtrise de l'étalement urbain par la densification des espaces
- La protection des espaces naturels et agricoles et la valorisation du cadre de vie
- La diversification de la typologie des logements
- La volonté de renforcer la mixité sociale
- Développer une logique de projet urbain maîtrisé et constituer des réserves foncières
- Valoriser les modes de déplacement doux

4. L'occupation des terrains compris dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique

- Les modalités d'occupation des parcelles du secteur 1 : Ruelle Abîme
- Les modalités d'occupation des parcelles du secteur 2 : Porte des champs
- Les modalités d'occupation des parcelles du secteur 3 : Sous le Bournoulet
- Les modalités d'occupation des parcelles du secteur 4 : Tuileries

5. Le cadre juridique de l'enquête publique : Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

- Dispositions générales
- Dossier d'enquête
- Ouverture de l'enquête
- Observations formulées au cours de l'enquête
- Clôture de l'enquête
- Communication des conclusions du commissaire enquêteur

1. Préambule

La réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté à vocation d'habitat au centre de la Commune d'Amblainville

Afin de répondre aux objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la communauté de communes des Sablons et le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en matière d'habitat, la commune d'Amblainville a engagé, en lien avec la Société d'Aménagement de l'Oise (SAO), la réalisation d'un projet d'aménagement à vocation d'habitat sur son territoire.

Ainsi, un programme composé de 70 à 100 logements mixtes dont 40% de logements locatifs aidés (financés en PLUS-PLAI) sera développé dans le tissu urbain de la commune d'Amblainville dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du « Pont Charmant »

L'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local des Territoires Oise & Aisne en vue de l'acquisition des emprises foncières nécessaires à la réalisation de la ZAC du Pont Charmant.

Suivant les dispositions de l'article L324-1 du code de l'urbanisme, l'Etablissement Public Foncier Local des Territoires Oise & Aisne (EPFLO) est un établissement public industriel et commercial compétent pour réaliser pour le compte de ses membres toute acquisition foncière en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L300-1 du même code.

Aussi, afin de maîtriser les emprises foncières nécessaires à la réalisation de ce projet d'aménagement, la Commune d'Amblainville a sollicité l'intervention de l'EPFLO par délibération du conseil municipal en date du 31 mars 2015, visée en sous-préfecture le 14 avril 2015.

Par délibération CA EPFLO 2015 02/07-2 en date du 2 juillet 2015, rendue exécutoire le 8 juillet 2015, le Conseil d'Administration de l'EPFLO a accepté cette intervention.

Ainsi, une convention de portage foncier fixant les conditions générales et particulières de l'intervention de l'EPFLO, numéro CA EPFLO 2015 02/07-2/C125 a été conclue entre l'EPFLO et la Commune d'Amblainville le 8 septembre 2015 et rendue exécutoire le 10 septembre 2015.

Il était convenu, dans le cadre de cette convention, d'une intervention de l'EPFLO en vue de l'acquisition des emprises foncières nécessaires à la réalisation d'un programme d'aménagement comportant une soixantaine de logements dont 40 % de logements aidés, construits en continuité du bâti existant.

Les opportunités foncières, ainsi que l'évolution du projet d'aménagement, ont cependant conduit le conseil municipal de la Commune d'Amblainville à solliciter un ajustement du périmètre d'intervention de l'EPFLO par délibération en date du 27 juin 2017, rendue exécutoire le 4 juillet 2017.

Par délibération CA EPFLO 2017 27/06-11 en date du 27 juin 2017, visée en préfecture le 11 juillet 2017, le Conseil d'Administration de l'EPFLO a approuvé cet ajustement du périmètre d'intervention afin d'améliorer les conditions de réalisation du projet d'aménagement.

C'est ainsi que le 31 juillet 2017, l'avenant n°1 à la convention de portage CA EPFLO 2015 02/07-2/C125 rendue exécutoire le 16 août 2017, a été conclu entre l'EPFLO et la Commune d'Amblainville.

Il a été convenu, dans le cadre de cet avenant à la convention de portage, d'une intervention de l'EPFLO sur une emprise foncière d'environ 6,4 hectares nécessaire à la réalisation d'une opération

d'aménagement comportant 70 à 100 logements dont au minimum 40 % de logements aidés soit une trentaine de logements complémentaires et ce dans une logique de densification du cœur de ville à l'exclusion de tout étalement urbain.

Dans le cadre de cette convention de portage, l'EPFLO a acquis en 2017 plusieurs emprises foncières utiles au projet d'une superficie d'environ 1,7 hectares qui permettront la réalisation d'une première phase de l'opération. Parallèlement, la commune d'Amblainville, en lien avec la Société d'Aménagement de l'Oise et dans une logique de concertation, a affiné le projet d'aménagement avec l'appui d'un maître d'œuvre associant un architecte à l'élaboration du projet.

Cette démarche a abouti à la création, par délibération du conseil municipal d'Amblainville en date du 24 avril 2018, rendue exécutoire le 2 mai 2018, de la zone d'aménagement concerté du « Pont Charmant » ayant pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains en vue principalement de recoudre le tissu urbain communal par la construction **d'environ 98 logements mixtes** sur les secteurs de la communes dits « Ruelle Abîme », « La Porte des Champs », « Les Tuileries » et « Sous le Bournoulet » **(Annexe 1)**.

La limite des acquisitions amiables et l'engagement d'une procédure d'expropriation par l'Etablissement Public Foncier Local des Territoires Oise & Aisne.

Les négociations amiables n'ayant pas permis d'acquérir l'ensemble des emprises foncières indispensables à la réalisation du projet d'aménagement, le conseil municipal de la commune d'Amblainville a, par délibération en date 24 avril 2018, rendue exécutoire le 30 avril 2018, autorisé l'EPFLO à procéder aux acquisitions nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement par voie d'expropriation et a sollicité un ajustement du périmètre d'intervention de l'EPFLO en cohérence avec le périmètre de la zone d'aménagement concerté du « Pont Charmant » **(Annexe 2)**.

Ainsi, par délibération CA EPFLO 2018 20/06-18 en date du 20 juin 2018, rendue exécutoire le 2 juillet 2018 **(Annexe 3)**, le Conseil d'Administration de l'EPFLO a approuvé cette demande.

Dès lors, un avenant n°2 à la convention de portage CA EPFLO 2015 02/07-2/C125 a été conclu entre l'EPFLO et la Commune d'Amblainville, le 11 décembre 2018, rendue exécutoire le 12 décembre 2018.

La poursuite des négociations par l'EPFLO a permis d'acquérir des emprises foncières nécessaires au projet d'une superficie d'environ 1 hectare en 2018 et 2019 mais il apparaît impossible d'aboutir à un accord amiable raisonnable avec les propriétaires des emprises restant à acquérir.

Aussi l'EPFLO, devenu l'autorité expropriante, sollicite la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement communal en vue de procéder aux acquisitions foncières nécessaire à la réalisation de la ZAC du Pont Charmant restant à réaliser, par voie d'expropriation.

L'EPFLO sera donc le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

2. L'opportunité de réaliser une Zone d'Aménagement Concerté à vocation d'habitat à Amblainville.

Amblainville est une commune rurale attractive. Elle doit donc adapter son parc de logements tout en préservant ses espaces naturels et agricoles, gages de biodiversité, de grande qualité paysagère et donc, d'un cadre de vie qualitatif.

De part sa proximité avec la région Ile-de-France et des facilités de communication, cette commune subit une forte pression foncière.

Il convient donc de concilier ces contraintes et d'organiser le développement de la commune, qui dans ce contexte, ne peut se faire sans une intervention publique.

La réalisation d'un projet d'aménagement à vocation d'habitat à Amblainville s'inscrit précisément dans cette volonté des élus d'impulser ce développement équilibré du territoire et de satisfaire notamment les besoins de la population en matière de logements dans le respect des objectifs fixés par les documents de planification urbaine.

Une commune au positionnement stratégique.

La commune d'Amblainville, limitrophe du Val d'Oise, est située au sud-ouest du département de l'Oise et compte 1733 habitants (RGP de 2006). Elle fait partie de l'arrondissement de Beauvais, appartient au Canton de Méru et est membre de la communauté de communes des Sablons.

La commune est idéalement située à 6 km de la gare ferroviaire de Méru (ligne Beauvais-Paris), à 26 km de Cergy-Pontoise, à 30 kms de Beauvais et à 40 km de Creil.

Amblainville est en outre desservie par des axes routiers majeurs, dont l'autoroute A16 reliant Paris et Calais, la route départementales 927 reliant Beauvais et Cergy-Pontoise ainsi que la route départementale 105 reliant Hénonville (une commune limitrophe) et Chambly. **(Annexe 4)**

Enfin, la communauté de Commune des Sablons et Oise Mobilité proposent un réseau de transport de bus permettant aux habitants d'Amblainville de se rendre notamment, à la gare de Méru.

Ainsi, grâce à son positionnement géographique au sud du département de l'Oise ainsi qu'aux dessertes ferroviaires et routières stratégiques dont elle bénéficie, la commune d'Amblainville est attractive.

A ce titre, la Communauté de Communes des Sablons, en lien avec la commune a développé le parc d'activités dit « les Vallées », d'une superficie de 117 hectares dont plus de 60 hectares ont déjà permis l'installation d'une dizaine d'entreprises (logistique, bâtiment, transports, industrie).

La réalisation d'un projet d'aménagement à vocation d'habitat en densification urbaine, dans une commune attractive, est primordiale : Il permettra de répondre aux besoins de la population d'Amblainville en proposant un parc résidentiel de qualité ainsi que l'accueil de nouveaux habitants.

Une commune résidentielle et rurale.

En 2006, 91,2% des 726 actifs résidant à Amblainville travaillaient en dehors de la commune. Parmi eux, environ deux tiers exercent leur activité professionnelle en région Parisienne tandis que le tiers des actifs restant travaillait dans les grands pôles d'emploi de l'Oise (Beauvais et Creil principalement).

De plus, le nombre d'actifs résidant à Amblainville et travaillant sur la commune a fortement diminué depuis 1990 : la part correspondante est aujourd'hui très faible puisque moins de 10 % des actifs demeurant à Amblainville y travaille.

Ainsi, la grande majorité des actifs résidant à Amblainville travaille en région Parisienne.

Amblainville est donc une commune à dominante résidentielle et rurale : Outre le parc d'activités « Les Vallées », l'économie communale s'appuie essentiellement sur la présence de sept exploitations agricoles et d'une dizaine de commerces ou activités artisanales (boulangerie, coiffeur, institut de beauté, garagiste, plombier, électricien...).

En raison de sa proximité géographique avec la région Francilienne ainsi que des dessertes ferroviaires et routières dont elle bénéficie, Amblainville attire de nombreux actifs travaillant en Ile-de-France induisant ainsi une forte pression foncière et immobilière.

Celle-ci génère des difficultés d'accès au logement pour les habitants (jeunes, personnes âgées, primo-accédants ...) et participe par le mitage de l'espace à une lente dégradation du caractère rural et paysager.

La réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble comportant 70 à 100 logements dont au moins 40 % de logements sociaux, dans le tissu urbain existant, avec une densité maîtrisée développant une importante trame paysagère, permettra d'accueillir de nouveaux habitants mais également de diversifier l'habitat afin de répondre aux besoins de la population tout en valorisant le cadre de vie.

En outre la proximité du programme de logements avec les services de proximité et les commerces permettra de limiter l'usage de la voiture au cœur de village en favorisant les modes de déplacement doux.

Une commune dotée de nombreux équipements et services de proximité.

La commune d'Amblainville développe de nombreux équipements et services de proximité au bénéfice des habitants.

Elle dispose ainsi d'une école maternelle et d'une école primaire ainsi que d'un service d'accueil des enfants pendant le temps périscolaire. La commune envisage d'ailleurs la construction d'un nouveau bâtiment pour accueillir ce service public.

Le périmètre de rattachement des collégiens est celui de Bornel. Les lycéens se rendent quant à eux à Méru.

Les habitants disposent également d'une maison médicale pluridisciplinaire depuis 2015 dans le centre-bourg.

La commune compte par ailleurs des équipements sportifs, culturels et de loisirs (une salle des fêtes, 2 gymnases, 2 terrains de football, 2 courts de tennis, 1 boulodrome).

Les services tels que le réseau de transport en bus, l'enlèvement des ordures ménagères, la gestion de l'assainissement collectif ou encore la distribution d'eau potable sont gérés par la communauté de communes des Sablons.

La commune d'Amblainville dispose donc d'un maillage de services publics et de services de proximité susceptibles de bénéficier aux nouveaux habitants, ces équipements apparaissant suffisamment dimensionnés sans que la commune ne soit contrainte de réaliser des investissements supplémentaires.

Il convient par ailleurs de préciser que les écoles primaires et maternelles, la structure d'accueil périscolaire ainsi que la maison médicale pluridisciplinaire sont situées en centre-ville à proximité directe de la ZAC du Pont Charmant. Les nouveaux habitants pourront donc profiter des équipements publics en privilégiant les modes de déplacement doux. (Annexe 5)

De plus, pour permettre à la commune de gérer l'arrivée de nouveaux habitants, l'aménagement de la ZAC du Pont Charmant sera réalisé de façon progressive.

L'opération est divisée en 4 secteurs (Annexe 6) qui seront urbanisés les uns après les autres :

- **Secteur 1 : Ruelle Abîme**
- **Secteur 2 : Portes des Champs**
- **Secteur 3 : Sous le Bournoulet**
- **Secteur 4 : Tuileries**

Une commune dotée d'espaces naturels et agricoles à préserver, caractérisée par le mitage de son territoire.

Géographiquement, le territoire communal est situé dans un espace de transition entre le Vexin Français (Amblainville est en bordure du parc naturel régional du Vexin Français) et le Pays de Thelle. Il appartient au sous-ensemble de la plaine des Sablons, caractérisée par la présence de buttes sableuses.

La commune d'Amblainville, d'une superficie globale de 2 098 hectares (taille très importante au regard de la moyenne départementale de 846 hectares), est dotée d'un territoire agricole de 1 615 hectares selon le Recensement Général Agricole réalisé en 2000, soit 77 % de la surface totale du territoire.

De plus, une part significative de la commune (environ 15 % du territoire) est couverte de boisements faisant l'objet d'un plan simple de gestion forestière (Le bois de Fosseuse dans la partie nord-est du territoire et les boisements du plateau du Vexin).

Le « Marais d'Amblainville » est par ailleurs classé en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique et Faunistique (ZNIEF) de type 1.

La partie bâtie de la commune ne représente quant à elle qu'environ 8 % du territoire et compte, outre quatre corps de ferme isolés, principalement trois entités urbanisées :

- La ZAC « Les Vallées » située en limite nord du territoire.
- Le Hameau de Sandricourt autour du château et de son domaine.
- Le bourg principal de la commune.

La Zone d'Aménagement Concerté du « Pont Charmant » est située dans le bourg principal de la commune caractérisé par un « mitage » important, principalement autour de la rue du Bournoulet.

Ainsi, le projet d'aménagement envisagé permettra de structurer une trame urbaine cohérente au sein du bourg principal. Ceci dans une logique de densification, d'optimisation du foncier, de lutte contre l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Une commune au dynamisme démographique faible en raison d'un parc de logements inadapté

La commune d'Amblainville connaît depuis le début des années 2000 un fort ralentissement de sa croissance démographique, après avoir connu des hausses non négligeables entre 1975 et 1990 (951 habitants en 1975, 1408 habitants en 1982 et 1650 habitants en 1990 selon les données de l'INSEE).

La population communale demeure jeune (36 % de la population a moins de 30 ans).

Une augmentation de la part des habitants âgés de plus de 45 ans de + 6 % entre 2007 et 2012 traduit néanmoins une tendance au vieillissement de la population.

Ce phénomène s'explique notamment par les caractéristiques du parc de logements. En effet, la commune d'Amblainville dispose de très peu de logements sociaux.

De plus, la commune dispose d'un parc de logements peu hétérogène, comportant majoritairement des maisons individuelles.

Un parc de logements insuffisamment diversifié à Amblainville

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes des Sablons a mis en exergue une forte concentration de logements aidés sur la commune voisine de Méru, qui concentre 75 % du parc de logements sociaux du territoire intercommunal composé de 2000 logements au total.

Ainsi, la commune d'Amblainville est carencée et dispose seulement de 11 logements sociaux sur les 685 logements qui composent son parc de logements (Données INSEE).

Cette spécialisation du parc de logements, quasi exclusivement composé de propriétaire occupants entraîne mécaniquement un vieillissement de la population, lié d'une part à l'impossibilité pour les jeunes de s'installer dans la commune, d'autre part au phénomène de décohabitation.

Seule une diversification du parc de logements par le développement d'une proportion de logements locatifs permettra d'inverser cette tendance et de contribuer à un meilleur équilibre démographique, en offrant à une partie de la population une solution de logement adapté.

Afin de favoriser la mixité sociale sur le territoire communal, le projet d'aménagement prévoit la construction de 70 à 100 logements dont au minimum 40 % de logements sociaux, soit la création de 28 à 40 logements aidés à Amblainville.

L'absence de mixité dans la typologie et la taille des logements

On constate à Amblainville une production de logements individuels très importante, au détriment de la construction de logements collectifs : 34 maisons individuelles ont été construites à Amblainville entre 2001 et 2010 pour une production de logements collectifs inexistante sur la même période.

De plus, 80 % des résidences principales du bourg ont été construites avant 1990 (dont plus de 50 % entre 1946 et 1990), avec une proportion importante de grands logements puisque 55 % d'entre eux comprennent au moins cinq pièces.

Le parc de logements n'est donc pas adapté au phénomène de desserrement des ménages - défini par l'INSEE comme le nombre de logements supplémentaires à produire pour loger le même nombre d'habitants qu'au recensement précédent, en tenant compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages (vieillesse de la population, décohabitation ou augmentation du nombre de familles monoparentales).

Le renouvellement du parc de logements est donc indispensable : afin de proposer à la population un parcours résidentiel de qualité, de construire des logements de typologie diversifiée et adaptés à chaque étape de la vie.

Le projet d'aménagement prévoit une mixité dans la typologie des habitations :

- La construction de petits collectifs (Environ 26 logements)
- La construction d'habitations individuelles en bande (Environ 18 logements)
- La construction d'habitations individuelles jumelées par garage (Environ 20 logements)
- La construction de 2 résidences d'appartements (Environ 16 logements)
- La construction de maisons individuelles pures (Environ 20 logements).

Diversifier la typologie des logements sur le territoire communal permettra de proposer à la population un parcours résidentiel qualitatif et attractif.

(Annexe 7)

Conclusion

Le positionnement stratégique de la commune d'Amblainville, les nombreux équipements dont bénéficient ses habitants ainsi que la nécessité de dynamiser la démographie du village justifient la réalisation d'un projet d'aménagement à vocation d'habitat.

Toutefois, la pression immobilière, qui s'explique notamment par la proximité de la commune avec la région Parisienne, implique la réalisation d'un projet urbain maîtrisé, qualitatif et ambitieux afin de répondre aux enjeux forts, identifiés dans les documents de planification urbaine.

3. Un projet d'aménagement ambitieux qui respecte les objectifs fixés par les documents de planification urbaine.

La commune d'Amblainville, membre de la communauté de communes des Sablons, est dotée d'un Schéma de cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 20 mars 2014 dont le dossier de révision a été approuvé le 10 mars 2020 et d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30 mars 2011. Le PLU a fait l'objet de deux modifications simplifiées en date du 18 décembre 2013 et du 28 février 2017.

Bien que le PLU ait été approuvé préalablement au SCOT, on ne peut que constater le respect du principe de compatibilité entre les documents d'urbanisme, notamment sur la question de l'aménagement de la ZAC du Pont Charmant.

Ainsi, dès 2011, le projet d'aménagement à vocation d'habitat fait l'objet d'une orientation inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU ainsi que d'un zonage spécifique dans le règlement (étant précisé que ce projet ne sera pas impacté par les modifications ultérieures du PLU).

De plus, dès les années 1990, une étude urbaine avait été réalisée en vue de l'aménagement de ces emprises. L'enjeu fondamental de l'aménagement de la ZAC du Pont Charmant pour le devenir du village a donc été identifié il y a plus de 30 ans.

Par ailleurs, le SCOT mentionne et autorise expressément le projet de la ZAC du Pont Charmant en précisant que les enveloppes urbanisables autorisées à vocation d'habitat à l'horizon 2023 sont à considérer hors ZAC d'Amblainville inscrite au PLU approuvé, qui n'est pas remise en cause par le SCOT.

Enfin, le projet de la ZAC du Pont Charmant respecte l'ensemble des grandes orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLU ainsi que dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT.

La transition d'un « urbanisme subi » vers un « urbanisme maîtrisé ».

Une volonté affichée dans le SCOT de renforcer les pôles d'appuis tel que la commune d'Amblainville

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT prévoit que le développement du territoire intercommunal se fera « en privilégiant le renforcement du pôle structurant de Méru et des pôles d'appuis qui lui sont associés : Amblainville, Andeville et Esches ».

La commune d'Amblainville est donc identifiée comme un pôle d'appui qui propose une offre secondaire, par rapport à la ville-centre de Méru, en matière d'habitat, d'équipements et de services et qu'il est primordial « de développer afin de compléter et de conforter l'armature urbaine du territoire notamment en termes de desserrement de la ville de Méru ».

Afin de conforter ces pôles d'appui, le SCOT préconise d'y « développer l'offre de logements (notamment l'offre en locatifs) » et de « rechercher une offre diversifiée de logements dans les futures opérations d'aménagement ».

Ainsi, les orientations générales en matière de logement du DOO fixent comme objectif la construction de 42 logements par an à l'horizon 2030 dans les pôles d'appuis.

Un objectif de croissance démographique ambitieux fixé par le PLU d'Amblainville

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme fixe notamment comme orientation de passer d'un « urbanisme subi à un urbanisme maîtrisé » et définit à cet effet l'objectif de permettre une croissance soutenue de la population du village, correspondant à un taux d'évolution démographique de 1,8 % de croissance moyenne annuelle afin d'atteindre une population municipale de de 2 200 à 2 300 habitants à l'horizon 2025.

Le taux de développement vise à compenser le ralentissement démographique constaté depuis les années 1990 et à répondre au phénomène de diminution de la taille des ménages, qui entraîne mécaniquement une augmentation du besoin en logements.

L'aménagement de la ZAC du Pont Charmant permettra à la commune d'Amblainville de prendre sa part dans la réalisation des objectifs fixés par le SCOT en matière de construction de logements (construction de 70 à 100 logements), de mixité sociale (construction de 40 % de logements sociaux) et de diversification dans l'offre de logements (mixité de la typologie des logements).

La réalisation de ce projet permettra également de répondre aux objectifs de croissance démographique fixés par le PLU.

La maîtrise de l'étalement urbain par la densification des espaces.

Le comblement prioritaire des « dents creuses » : un objectif affiché dans le SCOT et le PLU

S'inscrivant dans une logique de préservation des espaces naturels et agricoles, le DOO du SCOT préconise aux communes de développer prioritairement les secteurs déjà urbanisés et équipés, tout en recherchant dans le cadre de la réalisation des projets d'aménagement « une augmentation des densités actuelles » notamment sur les secteurs urbains à restructurer.

De même le PADD du PLU fixe clairement comme objectif de « favoriser le comblement des dents creuses au sein du village » tout en confortant et en « améliorant la trame verte du village (protection des jardins ouvriers, haies à replanter ...) ».

L'aménagement prioritaire du lieu-dit « Sous le Bournoulet » affirmé dans le PLU

Le PADD énonce clairement la volonté de « recoudre le tissu urbain dans la partie Est du village » puisque de nombreuses dents creuses y sont identifiées.

Ainsi, lors de l'élaboration du PLU, les enjeux de développement dans l'espace situé au lieu-dit « Sous Le Bournoulet » sont identifiés comme majeurs en raison de la situation centrale dans le bourg du lieu-dit ainsi que de la complexité du parcellaire et de l'existence de constructions dispersées.

Il est donc d'ores et déjà décidé de maîtriser l'aménagement de ce secteur dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble afin d'éviter la juxtaposition de constructions sans cohérence urbaine.

C'est donc dans la continuité de cette réflexion que le conseil municipal a décidé de créer une zone d'aménagement concerté dans ce secteur. Dans cette logique, les dents creuses situées aux lieux-dits « ruelle Abîme », « Porte des Champs » et « Tuileries » ont été intégrées au périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Conformément aux objectifs fixés par le SCOT et le PLU, la ZAC du Pont Charment est située dans les secteurs de la commune déjà urbanisés puisque les espaces aménagés sont des dents creuses définies comme des espaces non construits, entourées de parcelles bâties.

En effet, le projet d'aménagement est réparti dans les lieux-dits « Sous le Bournoulet », « Les Tuileries », « La Porte des Champs » et « Ruelle Abîme ».

Or ces secteurs sont desservis par des voiries publiques :

- La rue du Bournoulet dessert les lieux-dits « Sous le Bournoulet » et « Les Tuileries »
- La rue des Tuileries dessert le lieu-dit « Les Tuileries ».
- La rue de Sandricourt (départementale numéro 105) dessert les lieux-dits « Sous le Bournoulet » et « La Porte des Champs »
- La rue de la Porte des Champs dessert les lieux-dits « Ruelle Abîme » et « La Porte des Champs ».

De plus ces secteurs sont desservis par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ainsi que par les réseaux de distribution d'eau potable, d'électricité, de téléphonie et de gaz ...

Dès lors, les nouvelles habitations seront intégrées dans le tissu urbain existant et connectées au centre-bourg : Les habitants pourront accéder aux équipements publics dimensionnés à cet effet (écoles maternelle et primaire, accueil périscolaire, maison médicale, cimetière) par les voies existantes.

Le projet d'aménagement prévoit en outre la création d'une voie nouvelle de desserte interne des secteurs « Bournoulet » et « Tuileries » afin de fluidifier la circulation.

De plus, la création de nombreuses voies douces permettra aux habitants de circuler dans l'ensemble du centre-bourg tout en limitant l'usage de la voiture.

La protection des espaces naturels et agricoles et la valorisation du cadre de vie.

Les documents de planification urbaine applicables à la commune d'Amblainville affirment la nécessité de densifier les secteurs urbanisés.

L'enjeu est de créer les nouveaux logements nécessaires pour atteindre les objectifs définis dans le cadre d'une politique de l'habitat ambitieuse, tout en préservant la trame naturelle et agricole qui caractérise le territoire de la communauté de communes des Sablons.

Il importe néanmoins de densifier les espaces urbanisés tout en « valorisant la qualité du cadre de vie et les formes urbaines traditionnelles » et en préservant « des espaces de respiration (espaces verts, espaces publics de qualité) ».

Afin de préserver le caractère rural de la commune d'Amblainville et d'améliorer le cadre de vie des habitants, la ZAC du Pont Charmant s'inscrit dans une logique de développement durable grâce aux orientations d'aménagement suivantes :

- L'aménagement qualitatif et la valorisation de nombreux espaces verts.

Conformément aux documents de planification urbaine, ces emprises comportant pour certaines des boisements plus ou moins en friche seront de véritables espaces de respiration dans le centre bourg permettant notamment, grâce à un entretien raisonné, de préserver et d'améliorer la biodiversité.

- La préservation de certains jardins familiaux et la création de nouveaux.

Les jardins familiaux sont de véritables espaces verts de respiration qui permettent, outre le développement d'une agriculture locale et raisonnée, le développement des liens sociaux entre les habitants de la commune.

- La création de nombreuses voies douces et d'une importante trame végétale.

Les voies piétonnes permettent des déplacements doux et la limitation de l'usage de la voiture. Bordées de haies vives champêtres d'essences locales, elles favorisent le développement de la biodiversité.

- La création d'une trame « bleue » pour la gestion des eaux pluviales.

Des noues d'infiltration des eaux pluviales borderont les voiries et une zone d'épandage sera créé. De plus, sur chaque emprise construite, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle. Enfin, le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'aires de stationnement avec des surfaces engazonnées afin de limiter l'imperméabilisation des sols. (Annexe 8)

La diversification de la typologie des logements

Sur le territoire de la communauté de communes des Sablons, la production de nouveaux logements a porté essentiellement sur la construction de maisons individuelles.

Dès lors, afin de répondre aux objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et de densification du tissu urbain, le DOO du SCOT dispose que « *la part réservée à des typologies bâties moins consommatrices de foncier devra être plus importante dans les opérations d'aménagement permettant également de tendre vers une plus grande diversité dans la typologie du parc de logements et la préservation des espaces naturels* ».

Il affirme en outre que la densification pourra être recherchée « *dans le tissu urbain existant sous la forme de maisons de ville et de petits collectifs* » et recommande, dans les pôles d'appuis dont la commune d'Amblainville fait partie, la construction au sein d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat de **30 % de logements collectifs, 35 % de logements individuels groupés et 35 % de logements individuels purs.**

De plus, les données Sitadel indique que 34 logements individuels purs ont été construits à Amblainville entre 2001 et 2010 alors qu'aucun logements collectifs, ni logements individuels groupés n'ont été construits dans le même temps ce qui a pour conséquence d'accentuer la diminution de la population en raison de phénomène de décohabitation.

Dès lors, il apparait primordial de diversifier la typologie des habitats dans les opérations d'aménagement afin d'atteindre les objectifs fixés par les politiques de l'habitat et de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages.

La ZAC du Pont Charmant respecte très largement les objectifs et les recommandations fixées par le SCOT en matière de diversification de la typologie des logements.

En effet, sur la totalité des logements de la ZAC du Pont Charmant on compte :

- Environ 42 % de logements collectifs (petits collectifs et résidences d'appartements)
- Environ 38 % de logements individuels groupés (habitations individuelles en bande ou jumelées)
- Environ 20 % de logements individuels purs.

La volonté de renforcer la mixité sociale

Le SCOT fixe l'objectif de tendre vers 20 % de logements sociaux dans le parc global de logements à l'horizon 2020, sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes des Sablons.

Il est en outre précisé que « *le pôle structurant de Méru disposant actuellement du parc de logements sociaux le plus important (et de loin) de la Communauté de Commune des Sablons le rôle des pôles d'appuis sera de proposer une offre complémentaire voire différente de logements sociaux* ».

En effet, la communauté de communes des Sablons compte environ 2000 logements sociaux et 75 % d'entre eux sont situés à Méru. La commune d'Amblainville ne compte pour sa part que 11 logements sociaux.

De même le PADD fixe expressément comme objectif de « *diversifier le parc de logements par la création de logements locatifs aidés dans les futures opérations d'aménagement* ».

La ZAC du Pont Charmant permettra de combler le déficit de logement sociaux sur la commune d'Amblainville puisqu'au moins 40 % des logements construits seront financés en PLUS et PLAI soit la construction d'environ 40 logements sociaux.

Développer une logique de projet urbain maîtrisé et constituer des réserves foncières

Le DOO du SCOT insiste spécifiquement sur la nécessité pour les communes de mettre en œuvre une politique foncière volontariste afin de soutenir le développement du territoire et notamment le développement de l'offre de logements aidés en location ou en primo accession.

De plus, afin de garantir un développement harmonieux du territoire, le SCOT préconise de privilégier la réalisation de projet d'aménagement d'ensemble et de mettre en œuvre les procédures adaptées afin d'en assurer la maîtrise.

De même, en raison de la complexité du parcellaire et de la présence de constructions dispersées, il est spécifiquement mentionné dans le PLU que le secteur de la ZAC du Pont Charmant doit faire l'objet d'une réflexion globale afin d'éviter une juxtaposition de constructions sans cohérence urbaine.

Ainsi, dès l'élaboration du PLU qui aboutira à son approbation en 2011, la commune envisage de créer une zone d'aménagement concerté sur ce secteur afin de maîtriser son aménagement.

Dans ce fait, l'ensemble des emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement sont classées en zone AUm dans le règlement du PLU. Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à l'accueil d'habitat, d'équipements et de commerces.

Dans cette logique, les emprises foncières de la ZAC du Pont Charmant sont classées en zone 1 AUm, et sont donc urbanisables à court terme.

Toutefois, certaines emprises initialement classées en zone 1AUm par le PLU seront finalement exclues du périmètre de la ZAC du Pont Charmant. Il s'agit de l'emprise foncière située en face du groupe scolaire initialement destinée à accueillir un nouveau groupe périscolaire pour l'ensemble de la commune.

La zone d'aménagement concerté est un outil qui permet de maîtriser l'aménagement des secteurs complexes aux enjeux forts. Cette procédure est donc particulièrement adaptée à la réalisation de cette opération, primordiale pour le devenir du village d'Amblainville.

Par ailleurs, la sollicitation d'un arrêté préfectoral déclarant le projet d'utilité publique en vue de la mise œuvre d'une procédure d'expropriation est justifiée par l'éclatement du parcellaire et les nombreuses unités foncières impactées par le projet.

Valoriser les modes de déplacement doux.

« Le choix des espaces à ouvrir à l'urbanisation est fondamental : Les modes de déplacement doux étant moins rapides, ils impliquent des distances d'accès plus courtes aux services des centres-villes et aux points d'embarquement des transports collectifs, étant précisé qu'on estime qu'au-delà de 500 mètres l'usage de la voiture devient incontournable ».

Partant de cette analyse pertinente, le DOO du SCOT précise que « les nouvelles habitations ou nouveaux quartiers doivent être situés à proximité des centres-villes afin de ne pas allonger les trajets vers le centre qui dissuadent de privilégier les déplacements à pied ou à vélo. Il convient donc à cet effet de ménager des ouvertures dans les trames parcellaires afin de développer les voies douces ».

De façon générale, les opérations d'aménagement doivent « créer les conditions favorables au développement d'un schéma des circulations douces à l'échelle du territoire ».

De même, le PADD du PLU fixe comme objectif de « favoriser les déplacements doux au sein du village en créant ou réhabilitant des chemins piétonniers et des pistes cyclables ».

Le projet d'aménagement de la ZAC du Pont Charmant prévoit la création de nombreuses voies douces desservant l'ensemble des constructions nouvelles. Il permet par ailleurs d'intégrer les pistes cyclables existantes aux nouvelles dessertes.

Enfin, la ZAC du Pont Charmant est située au cœur du village, à proximité directe des principaux équipements publics et des arrêts de bus.

4. L'occupation des terrains compris dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique

Avant de déclarer d'utilité publique un projet, le préfet vérifie si l'intérêt de l'opération projetée l'emporte sur ses inconvénients et notamment sur les atteintes portées à la propriété privée ou à l'ordre social et environnemental. Dès lors, il convient de préciser les modalités d'occupation des parcelles comprises dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique.

Les modalités d'occupation des parcelles du secteur 1 : Ruelle Abîme

Ce secteur est composé de terres cultivées et de parcelles boisées en taillis (friche végétale).

Les terres cultivées

La majorité des terres cultivées ont été acquises par l'EPFLO et des indemnités d'éviction agricoles ont été versées à l'exploitant. Toutefois la faible superficie de ces parcelles n'a pas remis en cause le fonctionnement des exploitations agricoles.

Seule la parcelle cultivée cadastrée AC 157, d'une superficie de 2 866 m², rattachée à la ferme voisine, située rue de la Porte des Champs, demeure à acquérir.

L'urbanisation de cette emprise cultivée est justifiée par son emplacement (emprise desservie par les équipements publics en cœur de bourg). Elle est en outre indispensable à la cohérence du périmètre du secteur 1.

Les espaces boisés en taillis (friche végétale)

L'aménagement des emprises en friche ou en taillis majoritairement maîtrisés par l'EPFLO permettra de valoriser le quartier. De plus l'impact sur la propriété privée des acquisitions demeurant à réaliser apparaît limité dans la mesure où les propriétaires concernés ne font aucun usage de ces emprises.

Les modalités d'occupation des parcelles du secteur 2 : Porte des champs

Dans ce secteur, l'intégralité des emprises sont cultivées. Leur urbanisation est néanmoins justifiée par le fait qu'elles sont entourées d'espaces bâtis (dents creuses) et qu'elles sont desservies par les équipements publics (rue de la Porte des Champs, rue de sandricourt et dans le prolongement de la rue d'Alsace).

On notera également la présence de la maison pluridisciplinaire de santé, ainsi que du cimetière communal dans ce secteur.

Il peut donc être considéré que l'impact social et environnemental est réel mais proportionné.

En outre, le parcellaire est majoritairement maîtrisé par l'autorité publique : seule la parcelle AC 154p doit être acquise limitant ainsi l'impact sur le droit de propriété privée.

Les modalités d'occupation des parcelles du secteur 3 : Sous le Bournoulet

Le secteur du Bournoulet est composé d'un parcellaire éclaté à usage de culture ou de jardin. Considérant la maîtrise foncière de l'EPFLO dans ce secteur, l'impact du projet sur le droit de la propriété privée sera limité. De plus, au regard des usages futurs prévus par le projet de ZAC, l'impact social et environnemental sera également maîtrisé.

Les parcelles cultivées

Dans ce secteur, seules les parcelles AD 238, AD 70, AD 71 et AD 72 sont des terres cultivées.

Lors de l'acquisition des parcelles AD 238, AD 70 et AD 71 des indemnités d'éviction agricole ont été versées à l'exploitant suivant le barème de la chambre de l'agriculture. Seule la parcelle AD 72, d'une superficie de 1419 m², reste à acquérir limitant ainsi l'impact du projet sur la propriété privée.

De plus, la superficie globale de ces emprises foncières ainsi que l'éclatement du parcellaire ne remet pas en cause le modèle économique agricole.

Leur urbanisation est néanmoins justifiée par le fait qu'elles sont entourées d'espaces bâtis (dents creuses) et qu'elles sont desservies par les équipements publics (rue de Sandricourt, rond-point central, réseaux divers et transports en commun).

Il peut donc être considéré que l'impact social et environnemental est réel mais proportionné.

Les parcelles de jardin

La majorité de ces emprises foncières est maîtrisée par l'EPFLO : il s'agit principalement de fonds de jardin, d'îlots en friche ou de jardins familiaux.

- Les fonds de jardin : un découpage cohérent permet de limiter l'impact sur la propriété privée.
- Les îlots en friche : l'aménagement de ces emprises permettra de valoriser le quartier.
- Les jardins familiaux : L'impact sur la propriété privée est limité car les propriétaires concernés ne jouissent pas de ces parcelles, qui sont mises à disposition de l'association des jardins familiaux communale. De plus le projet de ZAC prévoit le maintien de certains jardins familiaux existants, ainsi que la création de nouveaux en compensation des espaces à cet usage qui seront urbanisés. L'impact social et environnementale est donc limité.

Les parcelles de jardin incluses dans le périmètre de la ZAC du Pont Charmant mais exclues du périmètre des acquisitions.

Les emprises foncières cadastrées AD 67 p et AD 68 p correspondant aux fonds de jardin des maisons individuelles situées 14 et 16, rue de Sandricourt :

Lorsque la ZAC du Pont Charmant sera réalisée, ces emprises foncières seront desservies par la voie nouvelle qui reliera la rue des Tuileries à la rue de la Porte des Champs. Ces parcelles seront donc constructibles. Il était donc important de les inclure dans le périmètre de la ZAC et donc dans le périmètre de la DUP afin d'y maîtriser les modalités de construction éventuelle.

Toutefois, acquérir ces emprises foncières aurait eu un impact disproportionné sur la propriété privée en réduisant de façon drastique et incohérente les jardins de ces maisons individuelles raison pour laquelle elles ont été exclues du périmètre des acquisitions.

Les emprises foncières cadastrées AD 248 p AD 69 et AD 65 correspondant au jardin de la maison individuelle située 149, rue du Bournoulet :

Cette emprise foncière est intégralement intégrée dans le périmètre de la ZAC et dans celui de la DUP afin d'y maîtriser l'usage. Les parcelles AD 69 et AD 65 p sont à acquérir car elles sont indispensables à la réalisation du projet d'aménagement (construction d'une voie de desserte du quartier et d'habitation).

Exclure du périmètre des acquisitions les emprises AD 65 p (côté sud) et AD 248 p permet de limiter l'impact du projet sur la propriété privée en laissant aux propriétaires l'usage d'un jardin suffisamment dimensionné et cohérent.

Les modalités d'occupation des parcelles du secteur 4 : Tuileries

A l'exception de la parcelle AD 252 (anciennement cadastrée AD 82 p) qui correspond au fond de jardin de la maison située 157, rue du Bournoulet, l'ensemble des emprises foncières du secteur 4 étaient cultivées : la maîtrise de ce secteur par l'EPFLO permet d'engager une première phase de travaux. Les parcelles maîtrisées ont donc cessé d'être cultivées afin de permettre la réalisation d'un diagnostic d'archéologie préventive en 2019.

L'EPFLO sollicite néanmoins l'acquisition par voie d'expropriation d'une emprise foncière de 879 m² appartenant à la parcelle AE 4 p d'une superficie totale de 35 975 m². Il s'agit d'une bande de terre cultivée longeant la rue des Tuileries nécessaire à la réalisation d'une voie douce.

La superficie à acquérir est donc faible au regard de la superficie totale de la parcelle. On peut donc considérer que l'atteinte portée à la propriété privée et à l'exploitation agricole est acceptable au regard de l'intérêt public de la réalisation d'une voie douce, étant précisé que la largeur de la rue des Tuileries est insuffisante en l'état à cet effet.

L'acquisition d'environ 6,4 hectares est nécessaire à la réalisation de la ZAC du Pont Charmant.

Suite à des accords amiables et à la constitution de réserves foncières, l'autorité expropriante maîtrise déjà environ 3,8 hectares, soit environ 60 %.

Environ 2,6 hectares doivent encore être acquis, le cas échéant par voie d'expropriation suite à la mise en œuvre de la déclaration d'utilité publique objet du présent dossier.

5. Le cadre juridique de l'enquête publique : Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

DISPOSITIONS GENERALES

Article L121-1

L'utilité publique est déclarée par l'autorité compétente de l'Etat.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les catégories de travaux ou d'opérations qui ne peuvent, en raison de leur nature ou de leur importance, être déclarés d'utilité publique que par décret en Conseil d'Etat.

Article L121-2

L'acte déclarant l'utilité publique ou la décision refusant de la déclarer intervient au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. Ce délai est augmenté de six mois lorsque la déclaration d'utilité publique ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.

Article L121-3

La décision refusant de déclarer d'utilité publique la réalisation d'un projet ou d'une opération est motivée.

Article L121-4

L'acte déclarant l'utilité publique précise le délai accordé pour réaliser l'expropriation. Il ne peut excéder cinq ans, si la déclaration d'utilité publique n'est pas prononcée par décret en Conseil d'Etat en application de l'article L. 121-1.

Toutefois, si les opérations déclarées d'utilité publique sont prévues par des plans d'occupation des sols, des plans locaux d'urbanisme ou des documents d'urbanisme en tenant lieu, cette durée maximale est portée à dix ans.

Article L121-5

Un acte pris dans la même forme peut proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale à la durée initialement fixée, lorsque celle-ci n'est pas supérieure à cinq ans. Cette prorogation peut être accordée sans nouvelle enquête préalable, en l'absence de circonstances nouvelles.

Toute autre prorogation ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.

DOSSIER D'ENQUÊTE

Article R112-4

Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le plan général des travaux ;
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses.

OUVERTURE DE L'ENQUÊTE

Article R112-8

L'enquête publique est ouverte, selon les règles définies aux articles R. 112-9 à R. 112-11, soit à la préfecture du département, soit à la mairie de l'une des communes où doit être réalisée l'opération en vue de laquelle l'enquête est demandée.

Article R112-9

Lorsque l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée doit être réalisée sur le territoire et pour le compte d'une seule commune, l'enquête est ouverte à la mairie de cette commune.

Article R112-10

Lorsque l'opération doit être réalisée sur le territoire d'une seule commune mais que l'enquête publique n'est pas ouverte à la mairie de cette commune, un double du dossier d'enquête est transmis au maire de cette commune par les soins du préfet afin qu'il soit tenu à la disposition du public.

Article R112-11

Lorsque l'opération doit être réalisée sur le territoire de plusieurs départements mais qu'elle concerne principalement l'un d'eux, l'enquête publique est ouverte à la préfecture du département sur le territoire duquel la plus grande partie de cette opération doit être réalisée.

Article R112-12

Le préfet, après avoir consulté le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, prévoit les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique, par un arrêté, pris conformément aux modalités définies, selon les cas, à l'article R. 112-1 ou à l'article R. 112-2.

A cette fin, il définit l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il détermine également les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur, le président de la commission d'enquête ou l'un des membres de celle-ci. Enfin, il désigne le lieu où siègera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête.

S'il en existe un, il peut indiquer l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées. Si cela lui paraît approprié, il peut prévoir les moyens offerts aux personnes intéressées afin qu'elles puissent communiquer leurs observations par voie électronique.

Article R112-13

L'arrêté prévu à l'article R. 112-12 peut, en outre, ordonner le dépôt, pendant le délai et à partir de la date qu'il fixe, dans chacune des mairies des communes qu'il désigne à cet effet, d'un registre subsidiaire, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le maire, et d'un dossier sommaire donnant les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.

Lorsque certaines de ces communes sont situées dans un autre département que celui où l'opération doit avoir lieu ou lorsque l'opération doit se dérouler sur le territoire de plusieurs départements, le préfet du département concerné fait assurer le dépôt des registres subsidiaires et des dossiers d'enquête, sauf si l'arrêté prévu à l'article R. 112-2 confie le soin d'y procéder au préfet désigné pour coordonner l'organisation de l'enquête conformément à l'article R. 112-3.

Article R112-14

Le préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 fait procéder à la publication, en caractères apparents, d'un avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ou tous les départements concernés. Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de l'enquête. Il est ensuite rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci.

Lorsque l'opération projetée est d'importance nationale, cet avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale huit jours avant le début de l'enquête.

Article R112-15

Huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'avis prévu à l'article R. 112-14 est, en outre, rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans au moins toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération projetée doit avoir lieu. Cette mesure de publicité peut être étendue à d'autres communes.

Son accomplissement incombe au maire qui doit le certifier.

Article R112-16

Toutes les communes où doit être accomplie la mesure de publicité prévue à l'article R. 112-15 sont désignées par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12.

Lorsque certaines de ces communes sont situées dans un autre département que celui où l'opération doit avoir lieu ou lorsque l'opération doit se dérouler sur le territoire de plusieurs départements, le préfet du département concerné, qui en est avisé, fait assurer la publication de l'avis dans ces communes selon les modalités prévues à l'article R. 112-15, sauf si l'arrêté prévu à l'article R. 112-2 confie le soin d'y procéder au préfet désigné pour coordonner l'organisation de l'enquête conformément à l'article R. 112-3.

OBSERVATIONS FORMULEES AU COURS DE L'ENQUÊTE

Article R112-17

Pendant le délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, des observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées, par toute personne intéressée, directement sur les registres d'enquête, ou être adressées par correspondance, au lieu fixé par cet arrêté, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête. Il en est de même des observations qui seraient

présentées par les chambres d'agriculture, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers et de l'artisanat. Les observations peuvent, si l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 le prévoit, être adressées par voie électronique.

Toutes les observations écrites sont annexées au registre prévu à l'article R. 112-12 et, le cas échéant, à celui mentionné à l'article R. 112-13.

Indépendamment des dispositions qui précèdent, les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire enquêteur, par le président de la commission d'enquête ou par l'un des membres de la commission qu'il a délégué à cet effet aux lieux, jour et heure annoncés par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, s'il en a disposé ainsi.

CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

Article R112-18

A l'expiration du délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, le ou les registres d'enquête sont, selon les lieux où ils ont été déposés, clos et signés soit par le maire, soit par le préfet qui a pris l'arrêté mentionné ci-dessus, soit par le préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article R. 112-3.

Le préfet ou le maire en assure la transmission, dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Article R112-19

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande. Pour ces auditions, le président peut déléguer l'un des membres de la commission.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres assortis du rapport énonçant ses conclusions soit au préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, soit au préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article R. 112-3.

Article R112-20

Les opérations prévues aux articles R. 112-18 et R. 112-19 sont terminées dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12. Il est dressé un procès-verbal soit par le préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, soit par le préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article R. 112-3. Lorsqu'il n'est pas compétent pour en déclarer l'utilité publique, le préfet émet un avis sur l'opération projetée lorsqu'il transmet l'entier dossier à l'autorité compétente pour en déclarer l'utilité publique.

Article R112-21

Une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête énonce ses conclusions motivées est déposée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête ainsi que dans toutes les communes désignées en application de l'article R. 112-16, par les soins soit du préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, soit du préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article R. 112-3.

Une copie en est, en outre, déposée dans toutes les préfectures des départements où sont situées ces communes selon les mêmes modalités.

Article R112-22

Lorsque l'opération projetée doit être réalisée sur le territoire et pour le compte d'une seule commune, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission, dans un délai d'un mois à compter de la date de la clôture de l'enquête, transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

Article R112-23

Dans le cas prévu à l'article R. 112-22, si les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au préfet.

Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération.

Communication des conclusions du commissaire enquêteur

Article R112-24

Les demandes de communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, formées en application de l'article L. 112-1, sont adressées au préfet du département où s'est déroulée l'enquête. Celui-ci peut soit inviter le demandeur à prendre connaissance de ces conclusions à l'une des mairies dans lesquelles une copie de ce document a été déposée, soit lui en adresser une copie, soit assurer la publication de ces conclusions en vue de leur diffusion aux demandeurs.

Annexes

1. Délibération du conseil municipal en date du 24 avril 2018 (Création de la ZAC du Pont Charmant)
2. Délibération du conseil municipal en date du 24 avril 2018 (Engagement de la procédure de DUP)
3. Délibération du conseil d'administration CA EPFLO 2018 20/06-18 en date du 20 juin 2018
4. Plan : Positionnement stratégique de la Commune d'Amblainville.
5. Plan de situation des principaux équipements publics.
6. Plan de découpage du projet d'aménagement en 4 secteurs et lieux-dits.
7. Plan masse : Typologie d'habitats
8. Extrait du Plan Local d'Urbanisme (Règlement graphique et écrit – zone 1AUm)

1. Délibération du conseil municipal en date du 24 avril 2018 (Création de la ZAC du Pont Charmant)



AMBLAINVILLE

Extrait du registre
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
de la commune d'AMBLAINVILLE

N°2018.12

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au conseil	Présents	Qui ont pris part à la Délibération
18	14	16

Date de la Convocation : 17 avril 2018

Date d'Affichage : 17 avril 2018

Séance du Mardi 24 avril 2018

L'an deux mil dix-huit, le vingt- quatre avril, les membres du Conseil Municipal d'AMBLAINVILLE appelés à siéger régulièrement par l'envoi d'une convocation le 17 avril 2018 mentionnant l'ordre du jour, accompagnée des rapports subséquents et adressée au moins trois jours francs avant la présente séance, se sont réunis en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Joël VASQUEZ, Maire

Présents : M. Joël VASQUEZ, Maire

Mmes & MM., HERMAN, DEPLECHIN, DUMESNIL, HABERKORN, Maires Adjoints

Mmes & MM., ALLOUCHE, BRIFFA, FOUCHARD, NEVEU, RIGOLLET-LEROY, VANDENABEELE, BUNOUF, COLLIN, DEMOY, Conseillers Municipaux,

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Madame Christine CHARPENTIER a donné pouvoir à Madame Claudine HERMAN

Madame Christelle LALEU a donné pouvoir à Madame Catherine RIGOLLET-LEROY

Monsieur Francisco SANTIAGO GARCIA a donné pouvoir à Monsieur Martial DUMESNIL

Monsieur Franck MULLER a donné pouvoir à Madame Christelle NEVEU

Monsieur le Maire ouvre la séance à 20 h 30, salue la présence du public, fait l'appel des membres présents, et constate que le quorum est atteint.

Madame Annie VANDENABEELE est élue secrétaire de séance.

Approbation du procès verbal du 19 décembre 2017

Monsieur le Maire demande s'il y a des observations à formuler sur le procès-verbal de la séance du 19 décembre 2017 : sans observation, il est approuvé à l'unanimité.

DEPOSÉ
A LA PREFECTURE DE L'OISE
LE ~ 2 MAI 2018

12 Délibération : Création de la ZAC du Pont Charmant

Rapporteur : Monsieur Martial DUMESNIL



Monsieur le Maire rappelle que le Conseil municipal a décidé de procéder à l'étude d'un projet d'aménagement situé aux lieux dit La Tuilerie, Sous le Bournoulet, Ruelle Abime, et de la Porte des Champs avec pour objectifs de recoudre le tissu urbain, d'augmenter et de diversifier l'offre de logements et de limiter l'étalement urbain.

Par délibération en date du 31 mars 2015, le Conseil municipal a décidé d'engager une concertation publique, qui s'est déroulée pendant toute la durée de l'étude du projet selon les modalités suivantes :

- Parution d'un article dans le bulletin municipal d'octobre 2016

- Diffusion d'informations sur la tenue de la réunion publique sur les panneaux lumineux de la Commune le 7 octobre 2016
- Parution d'un avis le 11 octobre 2016 dans le journal le Parisien indiquant les modalités de la concertation
- Organisation d'une réunion publique le 18 octobre 2016 dans la salle des fêtes de la Commune
- Organisation d'une exposition publique à la Mairie à partir du 19 octobre 2016 avec mise à disposition d'un registre d'observations
- Parution de 3 articles de presse sur le projet
- Mise en ligne sur le site internet de la Commune des documents de concertation
- Diffusion d'information sur la fin de la période concertation sur les tableaux lumineux de la Commune le 30 novembre 2016
- Parution d'un avis officiel dans le journal le Parisien le 9 décembre 2016 informant de la fin de la concertation le 30 décembre 2016
- Parution d'un article dans le bulletin municipal de janvier 2017

Par délibération en date du 27 juin 2017 le Conseil municipal a tiré le bilan de cette concertation. Il est précisé que conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, un dossier de création a été élaboré et il comprend :

1. Un rapport de présentation qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération à savoir :
 - Proposer une nouvelle offre de logements, diversifiée dans sa forme et son contenu et adaptée aux morphologies urbaines existantes et la topographie du site,
 - Proposer une nouvelle trame viaire intégrant les différents modes de déplacement (véhicules motorisés, piétons, cycles, ...) et connectée à la trame viaire existante,
 - Créer des espaces publics de qualité, favorisant les échanges entre les différents usagers,
 - Intégrer une qualité environnementale dans le projet par des aménagements paysagers de qualité et une gestion alternative des eaux de pluies,

Il comporte également une description de l'état du site et de son environnement.

Il indique le programme global prévisionnel des constructions à savoir : un programme comprenant environ 98 logements mixtes.

Enfin, il énonce les raisons pour lesquelles au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu. Il permettra à la commune d'étoffer et de diversifier son offre de logements tout en intégrant le projet à la structure du bourg.

2. Un plan de situation
3. Un plan de délimitation du périmètre
4. L'étude d'impact

Vu la décision en date du 6 octobre 2015 de l'autorité environnementale de ne pas soumettre le projet de zone d'aménagement concerné à vocation résidentielle d'Amblainville à étude d'impact, en application de la section première du chapitre II du titre II du livre 1er du code de l'Environnement.

En conséquence, sur la base du bilan de la concertation, de la dispense d'étude d'impact et du dossier de création de la ZAC, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le dossier de création de la ZAC, de créer la ZAC du Pont Charmant et d'autoriser Monsieur le Maire à établir le dossier de réalisation de la ZAC.

Madame BRIFFA, Monsieur COLLIN, directement concernés, ne participent pas aux débats et au vote

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, par 15 voix pour et 1 abstention

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.122-1, L.122-1-1, L.123-19, L.123-19-1 et R.123-46-1,
 Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2 et suivants, L.311-1 et suivants, L.331-7, R.311-1 et suivants et R.331-6,
 Vu le schéma de cohérence territoriale des Sablons approuvé le 20 mars 2014
 Vu le plan local d'urbanisme de la commune d'Amblainville approuvé le 30 mars 2011, modifié le 30 mars 2017
 Vu la délibération en date du 31 mars 2015 définissant les objectifs et les modalités de la concertation,
 Vu la délibération en date du 27 juin 2017 tirant le bilan de la concertation,
 Vu la non soumission du projet à étude d'impact établi par la préfecture le 6 octobre 2015
 Vu le dossier de création de la ZAC établi conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du code de l'urbanisme,

- DECIDE:

Article 1 : D'approuver le dossier de création de la ZAC établi conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme,

Article 2 : De créer une zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue principalement de permettre de recoudre le tissu urbain de la commune et augmenter l'offre de logements par la réalisation d'environ 98 logements mixtes sur les parties du territoire de la commune d'Amblainville constituées des secteurs Ruelle Abîme, Porte des Champs, Tuilerie et Bournoulet délimitées par un trait continu de couleur bleu sur le plan au 1/500^e annexé à la présente délibération ;

Article 3 : De dénommer la zone ainsi créée zone d'aménagement concerté du Pont Charmant

Articles 4 : Le programme global prévisionnel des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la zone comprend environ 98 logements mixtes

Article 5 : De mettre à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article R311-6 du Code de l'urbanisme. En conséquence, le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

Article 6 : D'autoriser Monsieur le Maire à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme

Article 7 : La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Article 8 : Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Pour copie conforme.

Le Maire certifie, en application de l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, que le présent acte est rendu exécutoire compte tenu de la transmission en préfecture le 30 AVR. 2018 et de la publication le 30 AVR. 2018

Le Maire
 Joël VASQUEZ

AMBLAINVILLE, le 24 avril 2018

Le Maire
 Joël VASQUEZ

DÉPOSÉ
 À LA PRÉFECTURE DE L'OISE
 LE - 2 MAI 2018



2. Délibération du conseil municipal en date du 24 avril 2018
(Engagement d'une DUP)



**Extrait du registre
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
de la commune d'AMBLAINVILLE**

N°2018.14

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au conseil	Présents	Qui ont pris part à la Délibération
18	14	16

Date de la Convocation : 17 avril 2018

Date d'Affichage : 17 avril 2018

Séance du Mardi 24 avril 2018

L'an deux mil dix-huit, le vingt- quatre avril, les membres du Conseil Municipal d'AMBLAINVILLE appelés à siéger régulièrement par l'envoi d'une convocation le 17 avril 2018 mentionnant l'ordre du jour, accompagnée des rapports subséquents et adressée au moins trois jours francs avant la présente séance, se sont réunis en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Joël VASQUEZ, Maire

Présents : M. Joël VASQUEZ, Maire

Mmes & MM., HERMAN, DEPLECHIN, DUMESNIL, HABERKORN, Maires Adjoins

Mmes & MM., ALLOUCHE, BRIFFA, FOUCHARD, NEVEU, RIGOLLET-LEROY, VANDENABEELE, BUNOUF, COLLIN, DEMOY, Conseillers Municipaux,

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Madame Christine CHARPENTIER a donné pouvoir à Madame Claudine HERMAN

Madame Christelle LALEU a donné pouvoir à Madame Catherine RIGOLLET-LEROY

Monsieur Francisco SANTIAGO GARCIA a donné pouvoir à Monsieur Martial DUMESNIL

Monsieur Franck MULLER a donné pouvoir à Madame Christelle NEVEU

Monsieur le Maire ouvre la séance à 20 h 30, salue la présence du public, fait l'appel des membres présents, et constate que le quorum est atteint.

Madame Annie VANDENABEELE est élue secrétaire de séance.

Approbation du procès verbal du 19 décembre 2017

Monsieur le Maire demande s'il y a des observations à formuler sur le procès-verbal de la séance du 19 décembre 2017 : sans observation, il est approuvé à l'unanimité.

14 Délibération : Engagement d'une procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP) – ZAC du Pont Charmant

Rapporteur : Monsieur Martial DUMESNIL

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal :

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté de Communes des Sablons, dont est membre la Commune d'Amblainville, a été approuvé le 20 mars 2014.

Aussi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoit de préserver le cadre de vie du territoire des Sablons à travers la valorisation d'un territoire de qualité et une maîtrise de son développement économique et urbain.

Afin d'élargir l'offre en logements sur la Commune et de favoriser l'accueil de jeunes ménages issues

de la région francilienne, celle-ci envisage de développer un quartier à vocation d'habitat au lieu-dit « sous le Bourmoulet ».

Située dans la continuité du bâti existant, cette opération, qui sera développée dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) par la Société d'Aménagement de l'Oise (SAO), permettra une extension urbaine cohérente et équilibrée du territoire.

Les résultats des premières études menées par la SAO permettent d'établir un projet d'aménagement de 70 à 100 logements.

Considérant l'intérêt, et l'enjeu fort pour la commune de maîtriser le foncier de cet ensemble pour permettre la concrétisation de ce projet, l'Etablissement Public Foncier Local du Département de l'Oise (EPFLO) dont la Communauté de Communes des Sablons est membre, a été sollicité afin d'assurer l'acquisition et le portage pour le compte de la Commune du foncier jusqu'à l'engagement opérationnel du projet de construction de logements.

Ainsi, par délibérations en date des 31/03/2015 et 27/06/2017, il a été approuvé la constitution d'une réserve foncière nécessaire à la réalisation d'un projet d'aménagement.

Les négociations amiables n'ayant pas permis d'acquérir l'ensemble des emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement, il s'avère nécessaire d'engager une procédure d'expropriation qui sera menée par l'EPFLO.

Par ailleurs, il convient d'adapter le périmètre d'intervention de l'EPFLO au périmètre de la zone d'aménagement concerté.

Dès lors, il convient :

- D'autoriser l'EPFLO à acquérir par voie d'expropriation l'ensemble des emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement et en particulier les parcelles cadastrées AC n°39p, 157, 161, 163, 154p, 180, AD n°238, 37, 38p, 39, 40p, 42, 240, 59p, 66, 67p, 68p, 69, 70, 65, 71, 248p, 72, 77, 78, 75, 224, 225, 226 et 4p pour une superficie totale estimée à 131 637 m².
- D'approuver le nouveau périmètre d'intervention de l'EPFLO suivant le tableau joint à la présente délibération.
- d'autoriser Monsieur le Directeur de l'Etablissement Public Foncier Local de l'Oise (EPFLO) à solliciter de Monsieur le Préfet de l'Oise un arrêté déclarant le projet d'utilité publique suivant le périmètre de la zone d'aménagement concerté ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou tout représentant qu'il désignerait, à signer avec l'EPFLO, tout document nécessaire à la concrétisation de ce dossier et notamment un avenant numéro 2 à la convention de portage foncier,

Vu, le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L2122-22;

Vu, le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.221-1 et 300-1 ;

Vu, le Schéma de Cohérence Territoriale la Communauté de Communes des Sablons, approuvé le 20 mars 2014.

Vu, la délibération du Conseil Municipal en date du 30 mars 2011 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme de la commune et instituant un Droit de Préemption Urbain sur les zones U et AU du PLU ;

Vu, la délibération du Conseil Municipal d'Amblainville en date du 31 mars 2015, sollicitant notamment l'intervention de l'EPFLO en vue d'assurer la maîtrise foncière dans un premier temps d'une emprise de 4 hectares,

Vu, la délibération CA EPFLO 2015 02/07 - 2, le Conseil d'Administration de l'EPFLO, en date du 2 juillet 2015, approuvant l'intervention sur la Commune d'Amblainville,

Vu, la convention de portage n° CA EPFLO 2015 02/07-2/C125, conclue entre l'EPFLO et la Commune de d'Amblainville, signée le 8 septembre 2015 (rendue exécutoire le 10 septembre 2015),

Vu, la délibération du Conseil Municipal d'Amblainville en date du 27/06/2017, sollicitant l'ajustement du périmètre d'intervention,

Vu, la délibération CA EPFLO 2017 27/06 - 11 approuvant l'ajustement du périmètre d'intervention sur la Commune d'Amblainville et autorisant la conclusion d'un avenant n°1 à la convention de portage foncier CA EPFLO 2015 02/07 - 2 / C125 ;

Vu le périmètre de la zone d'aménagement concerté,

Vu, le plan cadastral et le tableau joints à la présente délibération,

CONSIDERANT, la volonté de la Commune d'Amblainville d'améliorer la cohérence du quartier d'habitations dit « ZAC du Pont Charmant »,

CONSIDERANT que les négociations engagé par l'EPFLO n'ont pas permis d'acquérir les emprises nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement à l'amiable,

Madame BRIFFA, Monsieur COLLIN, directement concernés, ne participent pas aux débats et au vote

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 13 voix pour et 3 abstentions

- **AUTORISE** l'EPFLO à acquérir par voie d'expropriation l'ensemble des emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement et en particulier les parcelles cadastrées AC n°39p, 157, 161, 163, 154p, 180, AD n°238, 37, 38p, 39, 40p, 42, 240, 59p, 66, 67p, 68p, 69, 70, 65, 71, 248p, 72, 77, 78, 75, 224, 225, 226 et 4p pour une superficie totale estimée à 131 637 m².
- **APPROUVE** le nouveau périmètre d'intervention de l'EPFLO suivant le tableau joint à la présente délibération.
- **AUTORISE** Monsieur le Directeur de l'Etablissement Public Foncier Local de l'Oise (EPFLO) à solliciter de Monsieur le Préfet de l'Oise un arrêté déclarant le projet d'utilité publique suivant le périmètre de la zone d'aménagement concerté ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou tout représentant qu'il désignerait, à signer avec l'EPFLO, tout document nécessaire à la concrétisation de ce dossier et notamment un avenant numéro 2 à la convention de portage foncier,

Pour copie conforme.

Le Maire certifie, en application de l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, que le présent acte est rendu exécutoire compte tenu de la transmission en préfecture le 30 AVR. 2018 et de la publication le 30 AVR. 2018

Le Maire

Joël VASQUEZ

AMBLAINVILLE, le 24 avril 2018

Le Maire

Joël VASQUEZ

3. Délibération du conseil d'administration CA EPFLO 2018 20/06-18
en date du 20 juin 2018

**Etablissement Public Foncier Local
du département de l'Oise**



**CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
DU DÉPARTEMENT DE L'OISE**

RÉUNION DU 20 JUIN 2018

**Objet : Adaptation du périmètre d'intervention sur la Commune d'Amblainville
Engagement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique
Opération dite : ZAC du Pont Charmant - Lieudit « *Sous le Bourmoulet* »**

APRES avoir été convoqué par Patrice MARCHAND, Président, par courrier du 5 juin 2018,

L'an deux mille dix-huit, le mercredi vingt juin, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local de l'Oise, s'est réuni dans l'Hémicycle au Conseil départemental de l'Oise à Beauvais.

En présence de 23 de ses membres présents ou représentés :

En tant que titulaires : 16

Monsieur Patrice MARCHAND, Monsieur Jean DESESSART, Monsieur Franck PIA, Monsieur Didier RUMEAU, Monsieur Jean CAUWEL, Madame Florence ITALIANI, Madame Claire MARAIS-BEUIL, Monsieur Jean-Luc BOURGEOIS, Monsieur Jean-Noël GUESNIER, Monsieur Pierre DESLIENS, Monsieur Benoît BIBERON, Monsieur Jean-Pierre LAGNY, Monsieur Jean-Louis DOR, Monsieur Lionel OLLIVIER, Monsieur Thierry BALLINER, Monsieur Jean-Paul DOUET,

En tant que suppléants remplaçant leurs titulaires : 4

Madame Ophélie VAN ELSUWE, suppléante de **Monsieur Patrice FONTAINE**,
Monsieur Michel FOUBERT, suppléant de **Monsieur Philippe MARINI**,
Monsieur Serge MACUDZINSKI, suppléant de **Monsieur Jean-Claude VILLEMAIN**,
Monsieur Philippe FALKENEAU, suppléant de **Monsieur Alain BOUCHER**.

Etaient excusés et ayant donné pouvoir : 3

Madame Brigitte LEFEBVRE, ayant donnée pouvoir à **Monsieur Jean DESESSART**,
Madame Sophie LEVESQUE, ayant donnée pouvoir à **Monsieur Franck PIA**,
Monsieur Arnaud DUMONTIER, ayant donné pouvoir à **Monsieur Patrice MARCHAND**.

En présence également d'un membre suppléant, en qualité d'auditeur :

Monsieur Philippe VINCENTI.

Etaient excusés :

Monsieur Patrice FONTAINE, Madame Manoelle MARTIN, Monsieur Daniel LECA, Monsieur Gérard HEDIN, Monsieur Philippe MARINI, Monsieur Jean-Claude VILLEMAIN, Monsieur Jean-Jacques DAUBRESSE, Monsieur Jean-Marie CARRE, Monsieur Alain CREMONT, Monsieur Michel TRIAIL,

Envoyé en préfecture le 02/07/2018

Reçu en préfecture le 02/07/2018

Affiché le 02/07/2018

ID: 060-498403392-20180620-CA2018_20_06_16-DE

Monsieur Alain BOUCHER, Monsieur Grégory TRUMP, Madame Catherine PACCAUD, Madame Martine BORGEO, Monsieur Christophe DIETRIE, Monsieur Jean-François FIGUEIREDO, Madame Anne-Sophie FONTAINE, Monsieur Denis PYPE, Madame Béatrice DESESSART, Madame Nathalie LEBAS, Monsieur Michel GUINIOT, Monsieur Philippe LAMBILLOTTE, Monsieur Jacques DORIDAM, Madame Béatrice LEJEUNE, Monsieur Laurent PORTEBOIS, Monsieur Abdelkrim KORDJANI, Monsieur Franck DELATTRE, Monsieur Dominique BONNAUD, Monsieur Jean-Jacques DUMORTIER, Madame Dolorès HUDO, Monsieur Stanislas BARTHELEMY, Monsieur Guy GODEFROY, Madame Catherine SABBAGH, Madame Amélie LACHAT, Monsieur Yves DULMET, Monsieur Jean-Pierre DESMOULINS, Madame Marie-Hélène DURAND,

Le quorum et les délégations de vote ayant été vérifiés,

LE PRESIDENT EXPOSE,

Que la commune d'Amblainville a pour objectif de développer, sur une emprise d'environ 6,4 hectares classée en zone UB et 1AUm, un nouveau quartier comportant 70 à 100 logements (locatif, accession, lot libre) sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (La société d'aménagement de l'Oise a été mandatée sur ce projet).

Ainsi, par délibération en date du 31 mars 2015, la commune d'Amblainville a sollicité l'intervention de l'EPFLO en vue de la maîtrise des emprises foncières nécessaires à ce projet.

Par délibération CA EPFLO 2015 02/07-2 en date du 2 juillet 2015, le conseil d'administration de l'EPFLO avait engagé cette opération au titre de l'axe 2 « Favoriser la réalisation d'opérations globales d'aménagement » du Programme Pluriannuel d'intervention 2014-2018, pour un montant de 950 000 € (acquisition + frais).

Le périmètre d'intervention a été sensiblement modifié, ce dont a acté le conseil d'administration par délibération CA EPFLO 2017 27/06-11 en date du 27 juin 2017 et a porté le montant total engagé à la somme de 1 250 000 € (acquisition + frais).

Dans ce contexte, l'EPFLO a acquis en 2017, plusieurs emprises foncières d'une superficie globale d'environ 16 475 m², ce qui permettra d'engager une première phase de travaux.

Toutefois, les négociations amiables n'ayant pas permises d'acquérir l'ensemble des emprises foncières utiles à la réalisation du projet d'aménagement, il s'avère nécessaire d'engager une procédure d'expropriation.

La commune d'Amblainville a saisi l'EPFLO à cet effet par délibération en date du 24 avril 2018.

Les acquisitions nécessaires à la réalisation pourront donc être réalisées à l'amiable, par l'exercice du droit de préemption que le Maire de la Commune a subdélégué à l'EPFLO ou par voie d'expropriation après mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique.

Le périmètre de la déclaration d'utilité publique correspondra au périmètre de l'opération d'aménagement global et intégrera les emprises foncières appartenant à la commune, suivant le plan ci-annexé.

Les études ayant sensiblement avancées, le projet d'aménagement ayant légèrement été adapté, il convient de modifier le périmètre d'intervention de l'EPFLO. Il n'est cependant pas nécessaire de modifier le montant engagé pour cette opération.

L'emprise foncière correspondant au périmètre d'intervention de l'EPFLO, située principalement au lieu-dit « Sous Le Bournoulet », est composée des parcelles suivantes :

Envoyé en préfecture le 02/07/2018

Reçu en préfecture le 02/07/2018

Affiché le  Superficies utiles du projet

ID : 060-498406392-20180620-CA2018_20_06_16-DE

Références cadastrales	Adresse - Lieu-Dit	Superficies m ²	
Parcelles à acquérir :			42 901
AC n°39 p	Rue Saint Victor	1731	979
AC n°157	Ruelle Abyrne	2866	2866
AC n°161	Ruelle Abyrne	472	472
AC n°163	Ruelle Abyrne	603	603
AC n°154 p	La Porte des Champs	6743	6362
AC n°180	La Porte des Champs	889	581
AD n°238	Rue de la Porte des Champs	2600	2600
AD n°37	Rue de la Porte des Champs	1238	1238
AD n°38p	Rue de la Porte des Champs	583	583
AD n°39	Sous le Bournolet	281	281
AD n°40 p	Rue de la Porte des Champs	2065	726
AD n°42	Rue du Bournolet	512	512
AD n°240	Sous le Bournolet	2671	2671
AD n°59 p	Rue du Bournolet	1708	553
AD n°66	Rue de Sandricourt	1547	1547
AD n°67 p	Rue de Sandricourt	1062	287
AD n°68 p	Rue de Sandricourt	1 076	313
AD n°69	Rue de Sandricourt	1111	1111
AD n°70	Rue de Sandricourt	2215	2215
AD n°65	Rue du Bournolet	4906	4906
AD n°71	Rue de Sandricourt	523	523
AD n°248 p	Rue du Bournolet	1067	1067
AD n°72	Rue de Sandricourt	1419	1419
AD n°77	La Tuilerie	7422	7422
AD n°78	Rue du Bournolet	595	50
AD n°75	La Tuilerie	379	159
AD n°224	La Tuilerie	2	2
AD n°225	La Tuilerie	8	8
AD n°226	La Tuilerie	512	512
AE n°4 p	Le Chemin de Chambly	33 975	303
Parcelles acquises par l'EPFLO :			16 475
AD n°83	Rue du Bournolet	420	420
AD n°84	Rue du Bournolet	783	783
AD n°85	Rue du Bournolet	769	769
AD n°86	Rue du Bournolet	1 516	1 516
AD n°87	Rue du Bournolet	10 360	10 360
AD n°252 (Ex 82)	Rue du Bournolet	93	93
AC n°158	Rue de la Porte des Champs	132	132
AC n°159	Rue de la Porte des Champs	995	995
AC n°160	Rue de la Porte des Champs	1 043	1 043
AC n°162	Ruelle Abyrne	464	464
Parcelles acquises par la commune :		9 225	4 557
AD n°73	Rue de Sandricourt	1291	1291
AC n°156 p	La Porte des Champs	5 012	756

			Envoyé en préfecture le 02/07/2018	
			Reçu en préfecture le 02/07/2018	
			Affiché le 7/6/18 	
			ID : 060-498408392-20180620-CA2018_20_06_16-DE	
AC n° 72 p	La Porte des Champs	1 176		
AD n° 35	Sous le Bourmoulet	466		
AD n° 34	Sous le Bourmoulet	297		297
AD n° 237	Sous le Bourmoulet	983		983
	TOTAL d'environ	109 481		64 933

Dans un avis en date du 4 juillet 2017, les services de France Domaines avaient évalué la valeur vénale des emprises foncières incluses dans le périmètre d'intervention de l'EPFLO défini par la délibération CA EPFLO 2017 27/06-11 en date du 27 juin 2017, à la somme de 20 euros du mètre carré.

Dans la mesure où la dernière demande d'estimation faite auprès des services de France Domaines en date du 13 mars 2018 est restée sans réponse à ce jour, les acquisitions éventuelles par voie amiable ou par l'exercice du droit de préemption se feront dans la limite de l'estimation en date du 27 juin 2017, assortie d'une marge de négociation de 10 %.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,

VU, les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU, le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 324-1 et suivants 221-1, L 221-2, L300-1, L.213.3,

VU, l'arrêté préfectoral du 21 mai 2007 portant création de l'Etablissement Public Foncier Local du Département de l'Oise,

VU, la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFLO – CA EPFLO 2007 12/7 - 1 se prononçant favorablement sur l'adhésion de nouveaux membres à l'Etablissement Public Foncier Local du département de l'Oise dont la Communauté de Communes des Sablons ;

VU, la délibération du Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier Local du département de l'Oise en date du 7 décembre 2007 portant nomination de son Directeur Général,

VU, les arrêtés préfectoraux d'extension du périmètre de l'EPFLO en date des 18 janvier, 4 avril et 8 septembre 2008,

VU, les arrêtés de Monsieur le Préfet de la Région Hauts de France – Nord-Pas-de-Calais Picardie, en date des 22 juillet 2016, 17 mars 2017 et 26 juin 2017 portant extension du périmètre de l'EPFLO,

VU, les statuts de l'Etablissement Public Foncier Local du département de l'Oise,

VU, le Règlement Intérieur de l'Etablissement Public Foncier Local du département de l'Oise,

VU, la délibération 2016 05/04-7 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local du Département de l'Oise en date du 05 avril 2016 portant sur l'actualisation du règlement intérieur et des Clauses Générales de portage des biens,

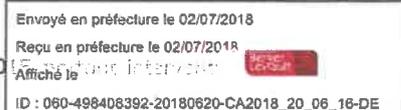
VU, la délibération CA EPFLO 2018 28/03-20, portant délégation de pouvoir et de signature à Monsieur le Directeur de l'EPFLO,

VU, la délibération CA EPFLO 2014-09/04-5 adoptant le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018,

VU, la délibération CA EPFLO 2017 28/03-7 actualisant le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018,

VU, la délibération du Conseil Municipal d'Amblainville, en date du 31 mars 2015, sollicitant d'intervention de l'EPFLO, approuvant les modalités d'intervention et de portage dans le cadre de la présente opération ;

VU, la délibération CA EPFLO 2015 02/07 – 2 en date du 2 juillet 2015 relative au territoire de la Commune d'Amblainville ;



VU, la convention de portage CA EPFLO 2015 02/07-2/ C125 intervenue entre l'EPFLO et la Commune d'Amblainville le 8 septembre 2015 (rendue exécutoire le 10 septembre 2015) ;

VU, la délibération du Conseil Municipal d'Amblainville, en date du 27 juin 2017, approuvant l'ajustement du périmètre d'intervention de l'EPFLO et autorisant la conclusion d'un avenant n° 1 à la convention de portage foncier CA EPFLO 2015 02/07-2/C125;

VU, la délibération CA EPFLO 2017 27/06 - 11 en date du 27 juin 2017 approuvant l'ajustement du périmètre d'intervention sur la Commune d'Amblainville et autorisant la conclusion d'un avenant n°1 à la convention de portage foncier CA EPFLO 2015 02/07 – 2 / C125 ;

VU, l'avenant numéro 1 à la convention de portage CA EPFLO 2015 02/07-2/C125 conclue entre l'EPFLO et la commune d'Amblainville le 31 juillet 2017,

VU, la délibération du conseil municipal d'Amblainville, en date du 24 avril 2018, sollicitant l'engagement d'une procédure d'expropriation et l'ajustement du périmètre d'intervention de l'EPFLO en vue de la réalisation de la ZAC du Pont Charmant,

VU, la demande d'estimation faite auprès des services de France Domaine en date du 13 mars 2018, restée sans réponse à ce jour,

CONSIDERANT,

Que le projet élaboré s'inscrit dans une logique de développement durable :

Le projet répond à un objectif de lutte contre l'étalement urbain et de préservation des espaces agricoles en favorisant le comblement des « dents creuses » au sein du village :

- Les emprises foncières destinées à accueillir l'opération d'aménagement sont situées au cœur du bourg, en zone urbanisée,
- Le nouveau quartier sera connecté au centre-bourg et notamment aux équipements publics dimensionnés pour accueillir de nouveaux habitants (écoles maternelle et secondaire, maison médicale, cimetière) par des voies existantes,
- De plus, ce secteur est desservi par les réseaux d'assainissement, d'eau pluviale, d'électricité, de télécommunication...

Le projet répond à un objectif de préservation et d'amélioration du cadre de vie des habitants dans la mesure où il prévoit :

- ✚ **La création de nombreuses voies douces** et l'intégration des pistes cyclables existantes afin de privilégier les déplacements doux et de limiter l'usage de la voiture,
- ✚ **La création d'espaces publics de qualité** afin de favoriser le lien social.
- ✚ **La protection du caractère rural** de la commune par la préservation des jardins familiaux, la création de haies vives champêtres, la préservation des boisements existants et la création d'une importante trame végétale.
- ✚ **La prévention des risques naturels par la création d'une trame « bleue » pour la gestion des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des sols** : La création de noues d'infiltration aux abords des voies, de zones d'épandage des eaux pluviales et des aires de stationnement avec des surfaces engazonnées.

Envoyé en préfecture le 02/07/2018
 Reçu en préfecture le 02/07/2018
 Affiché le 02/07/2018
 ID : 060-498408392-20180620-CA2018_20_06_16-DE

Que le projet élaboré répond aux objectifs d'une politique de l'habitat a

- **Lutter contre le phénomène de ralentissement démographique** 1990 à Amblainville et favoriser une croissance soutenue de la population par la création de 70 à 100 logements.
- **Diversifier le parc de logement** en proposant des logements pour chaque étape de la vie.

Le projet d'aménagement prévoit la construction d'immeubles collectifs et intermédiaires, des maisons individuelles, des lots à bâtir de différentes dimensions (Mixité fonctionnelle) ce qui permettra de proposer des logements à chaque type de ménage et notamment, de faciliter l'installation d'une population de jeunes.

- **Favoriser la mixité sociale**

Au moins 40 % des logements construits seront financés en PLUS et PLAI.

APRES avoir entendu, le rapport de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Foncier Local du département de l'Oise

APRES en avoir délibéré, adopte à l'unanimité, les conclusions suivantes :

Commune d'AMBLAINVILLE – Opération dite ZAC du Pont Charmant

- Emprise du périmètre d'intervention :

L'emprise du périmètre de l'intervention de l'EPFLO concerne les parcelles, ci-après listées et telle que précisé dans le plan parcellaire figurant en annexe :

Références cadastrales	Adresse - Lieu-Dit	Superficies m ²	Superficies utiles au projet m ² (environ)
Parcelles à acquérir :			42 901
AC n°39 p	Rue Saint Victor	1731	979
AC n°157	Ruelle Abyme	2866	2866
AC n°161	Ruelle Abyme	472	472
AC n°163	Ruelle Abyme	603	603
AC n°154 p	La Porte des Champs	6743	6362
AC n°180	La Porte des Champs	889	581
AD n°238	Rue de la Porte des Champs	2600	2600
AD n°37	Rue de la Porte des Champs	1238	1238
AD n°38p	Rue de la Porte des Champs	583	583
AD n°39	Sous le Bournoulet	281	281
AD n°40 p	Rue de la Porte des Champs	2065	726
AD n°42	Rue du Bournoulet	512	512
AD n°240	Sous le Bournoulet	2671	2671
AD n°59 p	Rue du Bournoulet	1708	553
AD n°66	Rue de Sandricourt	1547	1547
AD n°67 p	Rue de Sandricourt	1062	287
AD n°68 p	Rue de Sandricourt	1 076	313
AD n°69	Rue de Sandricourt	1111	1111
AD n°70	Rue de Sandricourt	2215	2215
AD n°65	Rue du Bournoulet	4906	4906
AD n°71	Rue de Sandricourt	523	523
AD n°248 p	Rue du Bournoulet	1067	1067

AD n°72	Rue de Sandricourt	1419	
AD n°77	La Tuilerie	7422	
AD n°78	Rue du Bourmoulet	595	50
AD n°75	La Tuilerie	379	159
AD n°224	La Tuilerie	2	2
AD n°225	La Tuilerie	8	8
AD n°226	La Tuilerie	512	512
AE n°4 p	Le Chemin de Chambly	33 975	303
Parcelles acquises par l'EPFLO :			16 475
AD n°83	Rue du Bourmoulet	420	420
AD n°84	Rue du Bourmoulet	783	783
AD n°85	Rue du Bourmoulet	769	769
AD n°86	Rue du Bourmoulet	1516	1516
AD n°87	Rue du Bourmoulet	10 360	10360
AD n°252 (Ex 82)	Rue du Bourmoulet	93	93
AC n°158	Rue de la Porte des Champs	132	132
AC n°159	Rue de la Porte des Champs	995	995
AC n°160	Rue de la Porte des Champs	1043	1043
AC n°162	Ruelle Abyme	464	464
TOTAL		100 256 m²	Environ 60 376 m²
Parcelles acquises par la commune :		9 225	4557
AD n°73	Rue de Sandricourt	1291	1291
AC n°156 p	La Porte des Champs	5 012	756
AC n° 72 p	La Porte des Champs	1 176	764
AD n° 35	Sous le Bourmoulet	466	466
AD n° 34	Sous le Bourmoulet	297	297
AD n° 237	Sous le Bourmoulet	983	983
TOTAL Environ		109 481	64 933

Envoyé en préfecture le 02/07/2018

Reçu en préfecture le 02/07/2018

Affiché le

ID : 060-498408392-20180820-CA2018_20_06_16-DE

Etant précisé que la surface définitive de l'opération ne sera connue qu'une fois l'opérateur choisi et les documents d'arpentage ou de bornage réalisés.

- Périmètre de la déclaration d'utilité publique

Le périmètre de la déclaration d'utilité publique correspondra au périmètre de l'opération d'aménagement.

- Programmation

Cette intervention doit permettre la réalisation d'une zone d'aménagement concerté comportant 70 à 100 logements.

- Montant d'engagement

L'ensemble des acquisitions à réaliser par l'EPFLO sur le secteur d'opération mentionné précédemment n'excèdera pas une enveloppe de 1 250 000 € (Acquisition + frais).

En outre, les différentes acquisitions nécessaires à l'opération seront réalisées à des montants compatibles avec les éventuels avis des Domaines.

Envoyé en préfecture le 02/07/2018
Reçu en préfecture le 02/07/2018
Affiché le 
ID : 060-496408392-20180620-CA2018_20_06_16-DE

- Bénéficiaire et durée du portage

Le portage de l'opération est effectué pour le compte de la commune d'Amblainville. Cette dernière s'engageant au rachat des biens acquis par l'EPFLO à l'issue de la durée de portage fixée à 10 ans.

DECIDE des conditions de portage suivantes :

- programmation permettant la réalisation d'une zone d'aménagement concerté comportant 70 à 100 logements,
- portage d'une durée de 10 ans au profit de la commune d'Amblainville.

AUTORISE Monsieur le Directeur de l'Etablissement Public Foncier Local du département de l'Oise ou les représentants qu'il désignerait expressément à signer tous les documents relatifs à ce dossier et notamment :

- la convention de portage engageant la commune d'Amblainville à mettre en œuvre ce programme, et à racheter le bien au terme de la durée de portage,
- A engager une procédure d'expropriation et en particulier à solliciter un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du projet.
- la (les) promesse(s) de vente(s),
- le(s) acte(s) de vente(s) des parcelles.

RAPPEL que cette intervention est engagée au titre de l'axe 2 « Favoriser la réalisation d'opérations globales d'aménagement » du Programme Pluriannuel d'intervention 2014-2018, pour un montant maximum de 1 250 000 € (acquisition + frais).

APPROUVE l'engagement d'une procédure d'expropriation en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment de ses articles L.221-1 et 300-1, en vue d'acquérir les emprises nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement.

CHARGE Monsieur le Directeur de l'EPFLO de solliciter Monsieur le Préfet de l'Oise pour l'ouverture d'une enquête publique et d'une enquête parcellaire conjointes préalablement à la Déclaration d'Utilité Publique nécessaire à la constitution de cette réserve foncière sur le périmètre désigné ci-avant et tel que repris au plan ci-annexé à la présente délibération.

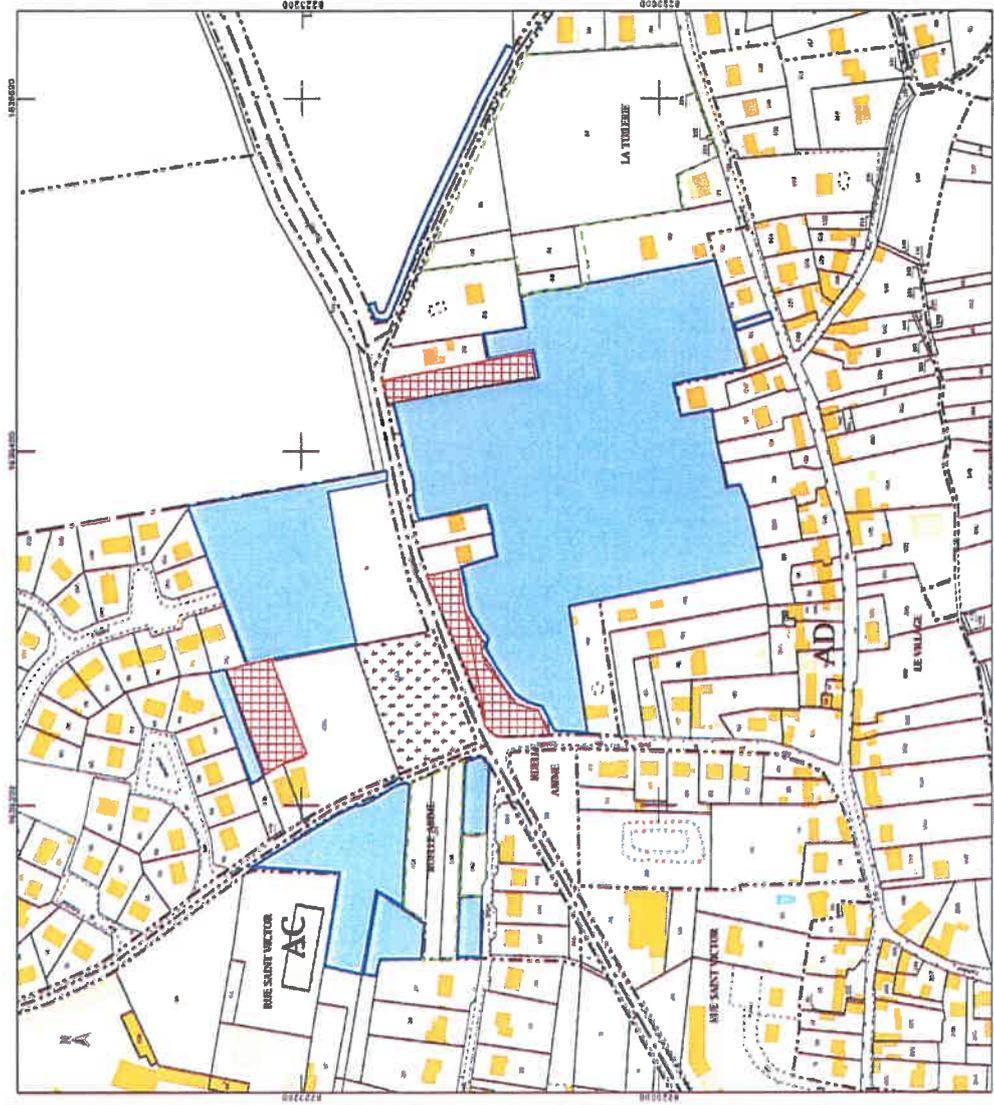
AUTORISE Monsieur le Directeur de l'EPFLO, ou les représentants qu'il désignerait expressément, à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

Par délégation du Conseil d'Administration
Jean-Marc DESCHODT


Directeur de l'EPFLO

Périmètre de la DUP

Envoyé en préfecture le 02/07/2018
 Reçu en préfecture le 02/07/2018
 Affiché le 
 ID : 060-498408392-20180620-CA2018_20_G6_16-DE



<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p> <p>Parcelles à acquérir Parcelles communales Parcelles acquises par l'EPFLO :</p> <p>AC n°160 et AD n°83, 84, 85, 86, 87 - 14.891 m² - 14/12/2016 AC n°158 - 132 m² - 29/08/2017 AC n°159 - 995 m² - 29/08/2017 AC n°162 - 464 m² - 05/09/2017 AD n°252 (ex AD n° 82) - 93 m² - 28/11/2017</p>	<p>Département : OISE Commune : AMBLAINVILLE</p> <p>Section : AD Feuille : 000 AD 01</p> <p>Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/2000</p> <p>Date d'édition : 19/11/2015 (Annuaire Insee de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC(0)</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :</p> <p>BEAUVINS POLE TOPOGRAPHIQUE 25 RUE DU DOCTEUR GERARD 60018 60018 BEAUVINS CEDEX tél. 03-44-79-54-42 - fax 03-44-75-55-17 eoff.beauvais@sgfip.finances.gouv.fr</p> <p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr ©2014 Ministère des Finances et des Comptes publics</p>
---	--	--

Estimation de France Domaine

Envoyé en préfecture le 02/07/2018

Reçu en préfecture le 02/07/2018

Affiché le

ID : 060-498408392-20180620-CA2018_20_06_16-DE



Beauvais, le 13 MARS 2018

Direction Départementale des Finances
Publiques de l'Oise
Service du Domaine
2 rue Molière
B.P. 8032
60021 Beauvais cedex

Dossier suivi par :
Laura SPAGNUOLO
laura.spagnuolo@epflo.fr

Objet : Communes d'Ambainville / ZAC le Pont Charmant
18-120 / C125

Lettre recommandée avec AR 1A 139 034 8819 6

Madame, Monsieur,

Dans le cadre d'une convention d'intervention foncière conclue avec la Commune d'Ambainville, l'EPFLO intervient sur le territoire de cette Commune en vue de la maîtrise d'une emprise foncière d'environ 131 637 m², afin de permettre le développement d'un quartier d'habitations (70 à 100 logements envisagés) sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Le dossier de création de ZAC est porté par la Société d'Aménagement de l'Oise (SAO).

Dans ce cadre, nous avons saisi vos services le 12 juin 2017 et obtenu un avis de valeur n°2017-010V0655 le 4 juillet 2017.

Toutefois, le projet ayant été légèrement modifié, une parcelle vient compléter le projet initial, à savoir:

- AD n°68p, d'une contenance de 1 076 m², située en zone 1AUm, et appartenant à M. SAGET Albert,

Aussi, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir nous adresser un avis de valeur pour l'ensemble des parcelles. En effet, les négociations amiables n'ayant pu aboutir, nous programmons d'engager une procédure d'expropriation.

Dès lors, nous devons fournir au Préfet un avis des domaines en cours de validité lors de sa saisine en vue d'obtenir un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique.

Restant à votre disposition pour tout complément, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de mes meilleures salutations.

Jean-Marc DESCHODT

Directeur de l'EPFLO

P.L. : 1 liste des parcelles, 1 plan cadastral, 1 relevé de propriété, la délibération CA EPFLO n°2017 27/06-11, la demande d'estimation faite auprès des services de France Domaine en date du 12 juin 2017 et la réponse faite par les services de France Domaine en date du 4 juillet 2017. (5)



BUREAU : PAC du Haut-Ville - 28 rue Jean-Baptiste Coriën - 60020 BEAUVAIS
SIÈGE : 1 rue du Cambry - BP 941 - 60074 Beauvais cedex - Tél : 03 44 10 20 10 - Fax : 03 44 10 20 00

FRANCE DOMAINE - BUREAU DE BEAUVAIS - 03 44 10 20 10

Délibération de la Commune d'Amblainville



AMBLAINVILLE

Extrait du registre DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL de la commune d'AMBLAINVILLE

N°2018.14

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au conseil	Présents	Qui ont pris part à la Délibération
18	14	16

Date de la Convocation : 17 avril 2018

Date d'Affichage : 17 avril 2018

Séance du Mardi 24 avril 2018

L'an deux mil dix-huit, le vingt- quatre avril, les membres du Conseil Municipal d'AMBLAINVILLE appelés à siéger régulièrement par l'envoi d'une convocation le 17 avril 2018 mentionnant l'ordre du jour, accompagnée des rapports subséquents et adressée au moins trois jours francs avant la présente séance, se sont réunis en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Joël VASQUEZ, Maire

Présents : M. Joël VASQUEZ, Maire

Mmes & MM., HERMAN, DEFLECHIN, DUMESNIL, HABERKORN, Maires Adjoints

Mmes & MM., ALLOUCHE, BRIFFA, FOUCHARD, NEVEU, RIGOLLET-LEROY, VANDENABEELE, BUNOUF, COLLIN, DEMOY, Conseillers Municipaux,

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Madame Christine CHARPENTIER a donné pouvoir à Madame Claudine HERMAN

Madame Christelle LALEU a donné pouvoir à Madame Catherine RIGOLLET-LEROY

Monsieur Francisco SANTIAGO GARCIA a donné pouvoir à Monsieur Martial DUMESNIL

Monsieur Franck MULLER a donné pouvoir à Madame Christelle NEVEU

Monsieur le Maire ouvre la séance à 20 h 30, salue la présence du public, fait l'appel des membres présents, et constate que le quorum est atteint.

Madame Annie VANDENABEELE est élue secrétaire de séance.

Approbation du procès verbal du 19 décembre 2017

Monsieur le Maire demande s'il y a des observations à formuler sur le procès-verbal de la séance du 19 décembre 2017 : sans observation, il est approuvé à l'unanimité.

14 Délibération : Engagement d'une procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP) – ZAC du Pont Charmant

Rapporteur : Monsieur Martial DUMESNIL

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal :

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté de Communes des Sablons, dont est membre la Commune d'Amblainville, a été approuvé le 20 mars 2014.

Aussi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoit de préserver le cadre de vie du territoire des Sablons à travers la valorisation d'un territoire de qualité et une maîtrise de son développement économique et urbain.

Afin d'élargir l'offre en logements sur la Commune et de favoriser l'accueil de jeunes ménages issues

1

de la région francilienne, celle-ci envisage de développer un quartier à vocation d'habitat au lieu-dit « sous le Boumoulet ».

Située dans la continuité du bâti existant, cette opération, qui sera développée dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) par la Société d'Aménagement de l'Oise (SAO), permettra une extension urbaine cohérente et équilibrée du territoire.

Les résultats des premières études menées par la SAO permettent d'établir un projet d'aménagement de 70 à 100 logements.

Considérant l'intérêt, et l'enjeu fort pour la commune de maîtriser le foncier de cet ensemble pour permettre la concrétisation de ce projet, l'Etablissement Public Foncier Local du Département de l'Oise (EPFLO) dont la Communauté de Communes des Sablons est membre, a été sollicité afin d'assurer l'acquisition et le portage pour le compte de la Commune du foncier jusqu'à l'engagement opérationnel du projet de construction de logements.

Ainsi, par délibérations en date des 31/03/2015 et 27/06/2017, il a été approuvé la constitution d'une réserve foncière nécessaire à la réalisation d'un projet d'aménagement.

Les négociations amiables n'ayant pas permis d'acquérir l'ensemble des emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement, il s'avère nécessaire d'engager une procédure d'expropriation qui sera menée par l'EPFLO.

Par ailleurs, il convient d'adapter le périmètre d'intervention de l'EPFLO au périmètre de la zone d'aménagement concerté.

Dès lors, il convient :

- D'autoriser l'EPFLO à acquérir par voie d'expropriation l'ensemble des emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement et en particulier les parcelles cadastrées AC n°39p, 157, 161, 163, 154p, 180, AD n°238, 37, 38p, 39, 40p, 42, 240, 59p, 66, 67p, 68p, 69, 70, 65, 71, 248p, 72, 77, 78, 75, 224, 225, 226 et 4p pour une superficie totale estimée à 131 637 m².
- D'approuver le nouveau périmètre d'intervention de l'EPFLO suivant le tableau joint à la présente délibération.
- d'autoriser Monsieur le Directeur de l'Etablissement Public Foncier Local de l'Oise (EPFLO) à solliciter de Monsieur le Préfet de l'Oise un arrêté déclarant le projet d'utilité publique suivant le périmètre de la zone d'aménagement concerté ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou tout représentant qu'il désignerait, à signer avec l'EPFLO, tout document nécessaire à la concrétisation de ce dossier et notamment un avenant numéro 2 à la convention de portage foncier,

Vu, le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L2122-22;

Vu, le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.221-1 et 300-1 ;

Vu, le Schéma de Cohérence Territoriale la Communauté de Communes des Sablons, approuvé le 20 mars 2014.

Vu, la délibération du Conseil Municipal en date du 30 mars 2011 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme de la commune et instituant un Droit de Préemption Urbain sur les zones U et AU du PLU ;

Vu, la délibération du Conseil Municipal d'Amblainville en date du 31 mars 2015, sollicitant notamment l'intervention de l'EPFLO en vue d'assurer la maîtrise foncière dans un premier temps d'une emprise de 4 hectares,

Vu, la délibération CA EPFLO 2015 02/07 - 2, le Conseil d'Administration de l'EPFLO, en date du 2 juillet 2015, approuvant l'intervention sur la Commune d'Amblainville,

3

Vu, la convention de portage n° CA EPFLO 2015 02/07-2/C125, conclue entre l'EPFLO et la Commune de d'Ambainville, signée le 8 septembre 2015 (rendue exécutoire le 10 septembre 2015),
Vu, la délibération du Conseil Municipal d'Ambainville en date du 27/06/2017, sollicitant l'ajustement du périmètre d'intervention,
Vu, la délibération CA EPFLO 2017 27/06 - 11 approuvant l'ajustement du périmètre d'intervention sur la Commune d'Ambainville et autorisant la conclusion d'un avenant n°1 à la convention de portage foncier CA EPFLO 2015 02/07 - 2 / C125 ;
Vu le périmètre de la zone d'aménagement concerté,
Vu, le plan cadastral et le tableau joints à la présente délibération,
CONSIDERANT, la volonté de la Commune d'Ambainville d'améliorer la cohérence du quartier d'habitations dit « ZAC du Pont Charmant »,
CONSIDERANT que les négociations engagé par l'EPFLO n'ont pas permis d'acquérir les emprises nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement à l'amiable,

Madame BRIFFA, Monsieur COLLIN, directement concernés, ne participent pas aux débats et au vote

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 13 voix pour et 3 abstentions

- **AUTORISE** l'EPFLO à acquérir par voie d'expropriation l'ensemble des emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement et en particulier les parcelles cadastrées AC n°39p, 157, 161, 163, 154p, 180, AD n°238, 37, 38p, 39, 40p, 42, 240, 59p, 66, 67p, 68p, 69, 70, 65, 71, 248p, 72, 77, 78, 75, 224, 225, 226 et 4p pour une superficie totale estimée à 131 637 m².
- **APPROUVE** le nouveau périmètre d'intervention de l'EPFLO suivant le tableau joint à la présente délibération.
- **AUTORISE** Monsieur le Directeur de l'Etablissement Public Foncier Local de l'Oise (EPFLO) à solliciter de Monsieur le Préfet de l'Oise un arrêté déclarant le projet d'utilité publique suivant le périmètre de la zone d'aménagement concerté ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou tout représentant qu'il désignerait, à signer avec l'EPFLO, tout document nécessaire à la concrétisation de ce dossier et notamment un avenant numéro 2 à la convention de portage foncier.

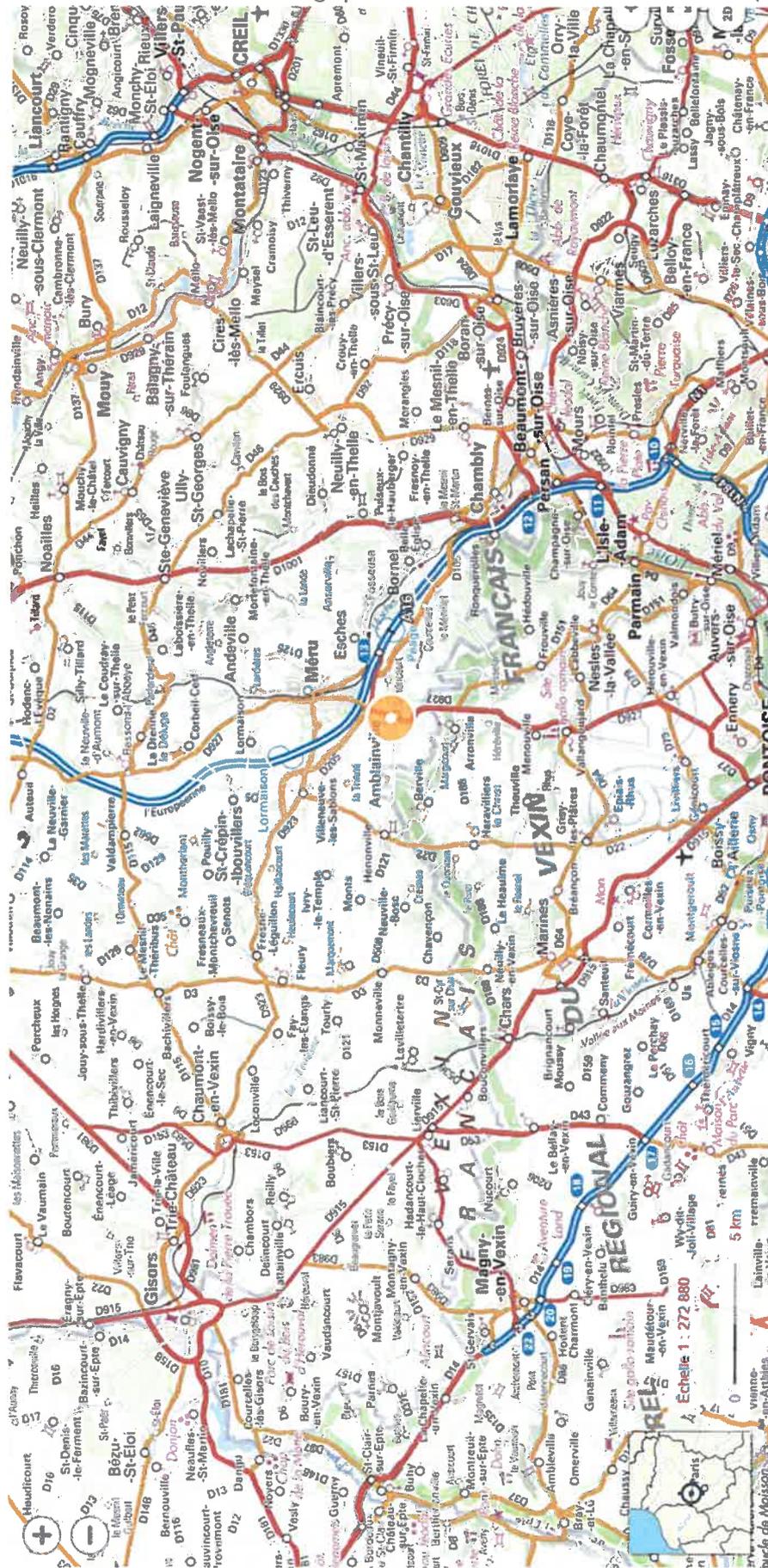
Pour copie conforme.
Le Maire certifie, en application de l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, que le présent acte est rendu exécutoire compte tenu de la transmission en préfecture le 30 AVR. 2018 et de la publication le 30 AVR. 2018
Le Maire
Joël VASQUEZ

AMBLAINVILLE, le 24 avril 2018

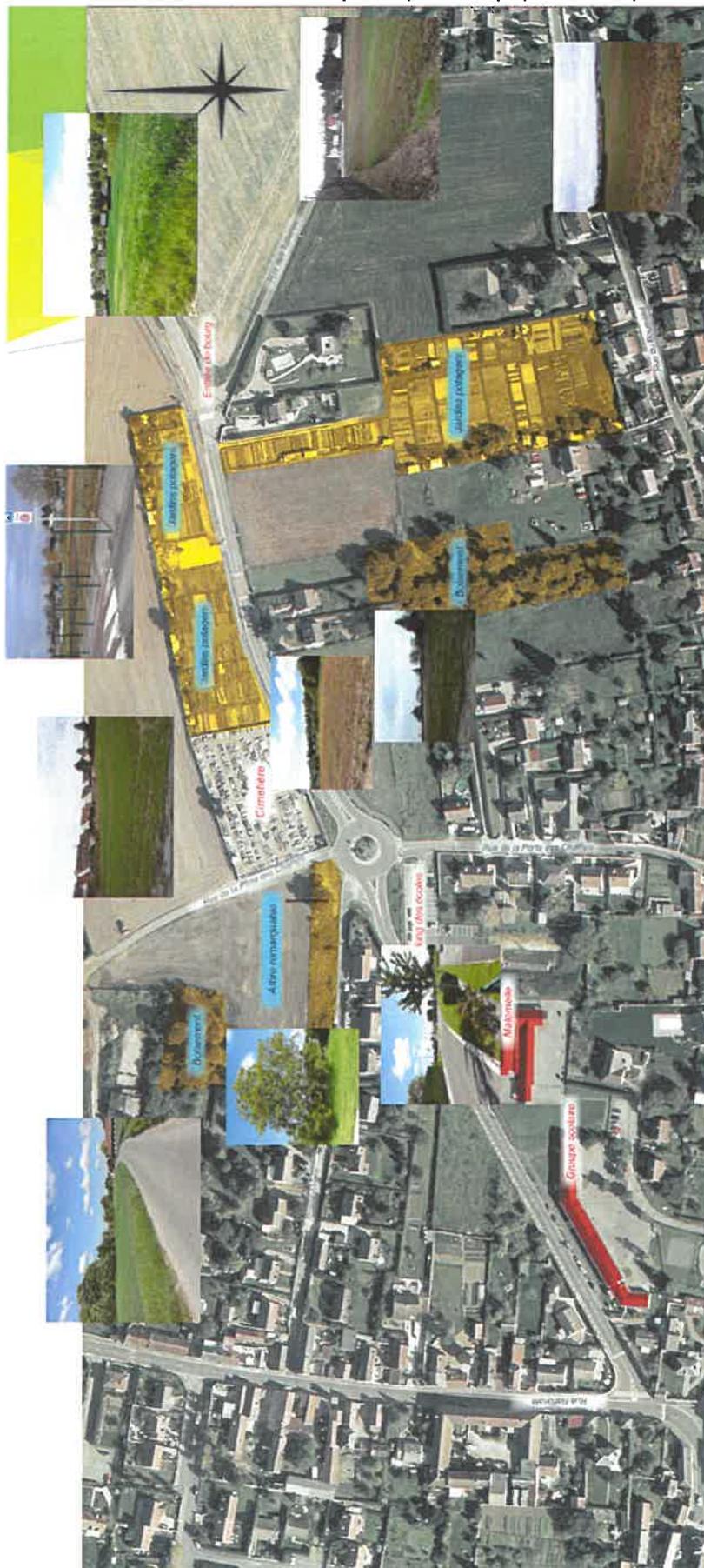
Le Maire
Joël VASQUEZ

3

4. Plan : Positionnement stratégique de la Commune d'Amblainville. (Géoportail)



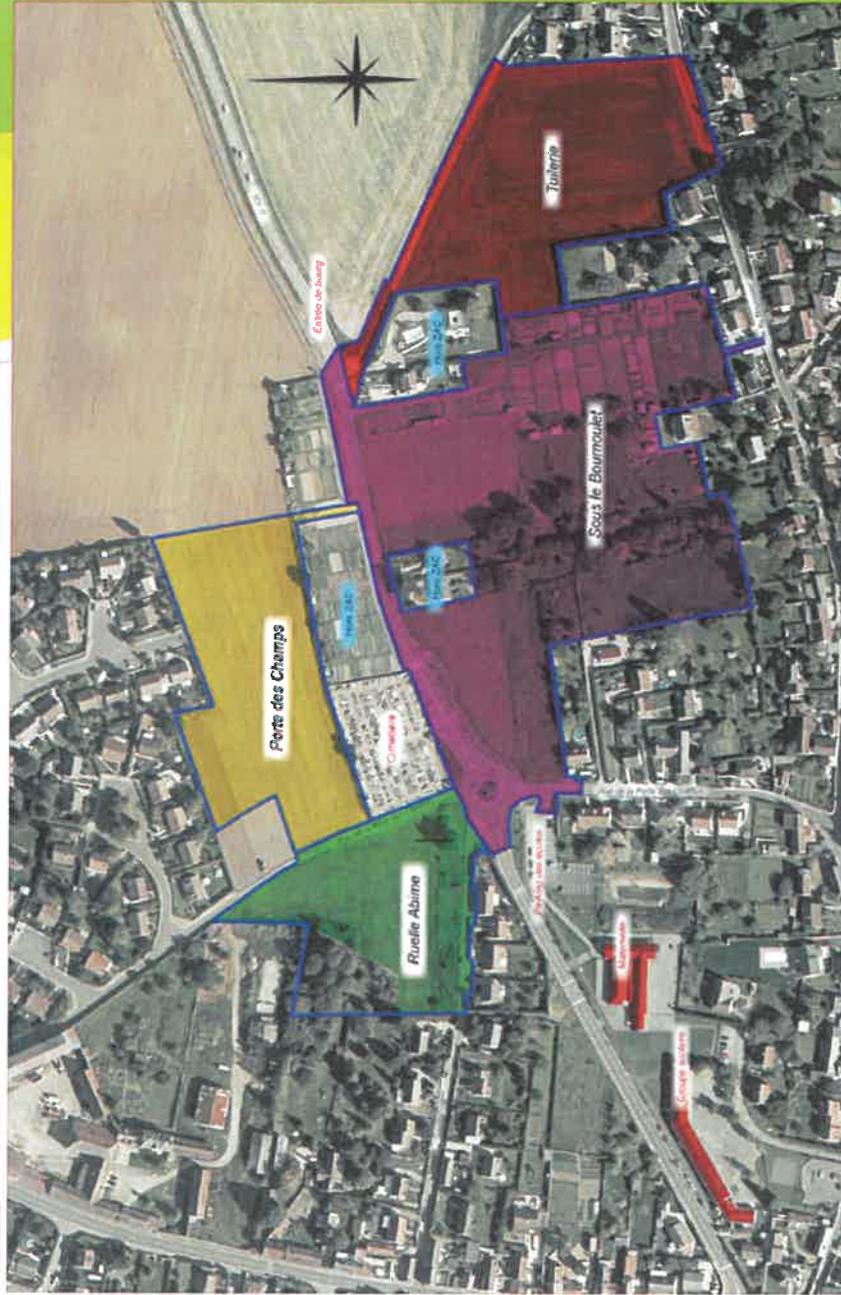
5. Plan de situation des principaux équipements publics.



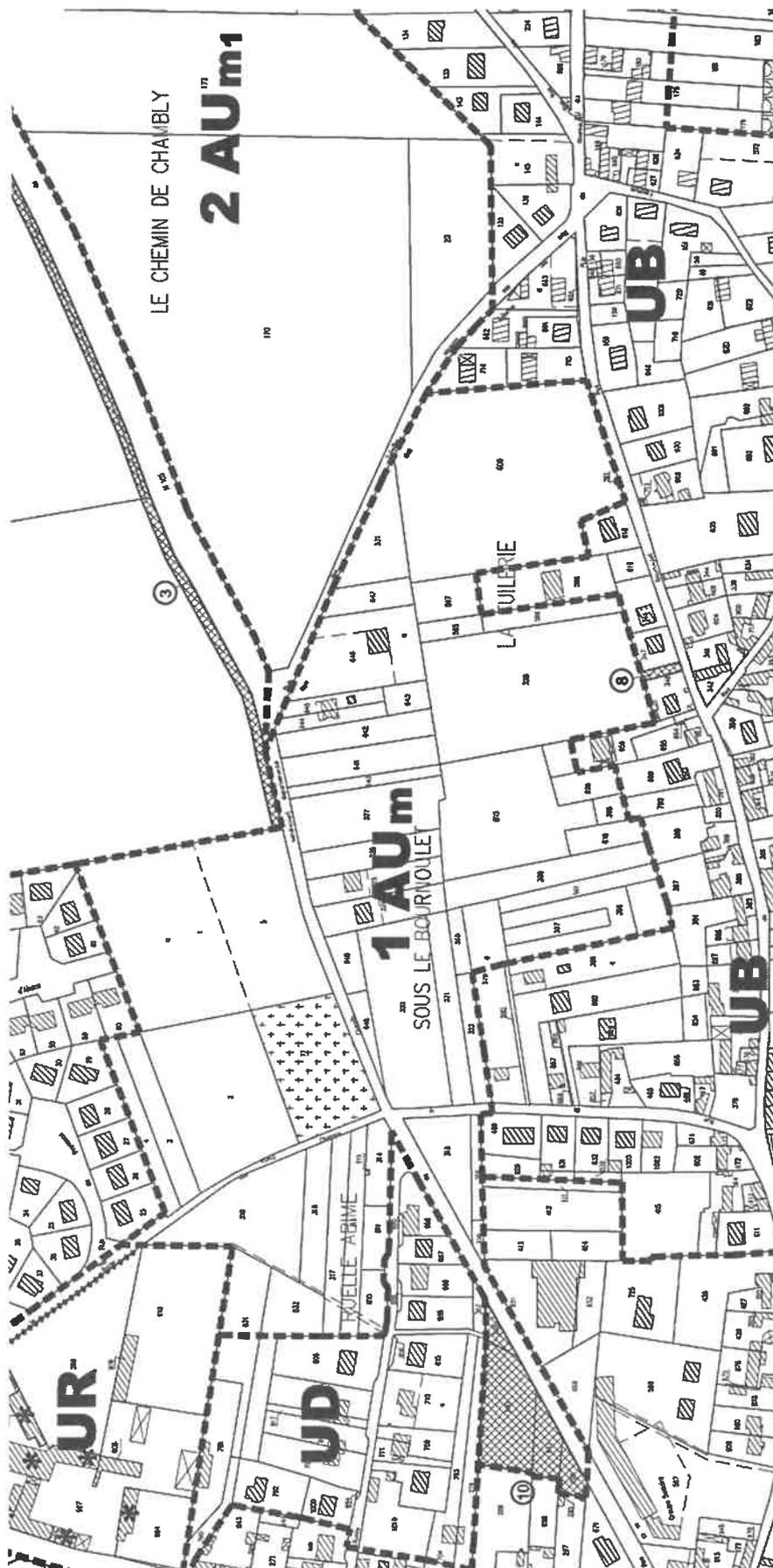
6. Plan de découpage du projet d'aménagement en 4 secteurs et lieux-dits.

UN DECOUPAGE QUI SE PRETE A UN PHASAGE DE L'OPERATION

- ▶ 4 secteurs à aménager de façon progressive :
 - ▶ Secteur 1 : Ruelle Abime
 - ▶ Secteur 2 : Porte des Champs
 - ▶ Secteur 3 : Sous le Bournoulet
 - ▶ Secteur 4 : Tuilerie



8. Extrait du Plan Local d'Urbanisme (Règlement graphique et écrit – zone 1AUm)



ZONE AUm

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUm

Caractère de la zone : il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à l'accueil d'habitat, d'équipements et de commerces. Un secteur 1 AUm, situé au lieu-dit « Sous le Bourmoulet » est urbanisable à court terme. Un secteur 2 AUm1 situé au lieu-dit « Le Chemin de Chambly », et un secteur 2 AUm2 situé au lieu-dit « La Couture », seront urbanisables après modification du PLU.

ARTICLE AUm 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE AUm 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

I - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- les constructions et installations destinées aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à condition qu'elles ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les installations classées ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations, ouvrages,...).
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

ARTICLE AUm 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE AUm 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et en se conformant au règlement du service public d'assainissement collectif élaboré par le Syndicat mixte d'assainissement des Sablons.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Elles ne seront, en aucun cas, dirigées vers le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

III - Electricité

Le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

ARTICLE AUm 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUm 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE AUm 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

ARTICLE AUm 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUm 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur 1 AUm

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur 2 AUm

Non réglementé.

ARTICLE AUm 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc... ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans le secteur 1 AUm

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m au faîtage, soit R + 1 + CA (combles aménageables) ou R + 2 pour les habitations.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur 2 AUm

Non réglementé.

ARTICLE AUm 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur 1 AUm

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Toute architecture d'une autre région est interdite.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits talochés ou grattés fin de teinte rappelant la pierre utilisée localement.

Les constructions à ossature bois sont autorisées.

L'utilisation de matériaux écologiques (bois, brique, chaux, terre, toitures végétales,...) et le recours aux énergies renouvelables (puits canadien, panneaux solaires,...) sont fortement conseillés.

TOITURES

Les relevés de toitures dits chiens assis sont interdits.

Les toitures végétales sont fortement conseillées.

ANNEXES

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal ; le bois est autorisé.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Les annexes réalisées en plaques de béton sont interdites.

VERANDAS

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie vive,
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,90 m surmonté au choix d'une palissade ou d'une grille à barreaudage droit et doublé d'une haie vive.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

En limites latérales sont recommandées les clôtures constituées d'un grillage vert monté sur des potelets de la même couleur doublé d'une haie vive.

Dans le secteur 2 AUm

Non réglementé.

ARTICLE AUm 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans le secteur 1 AUm

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de commerce :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- pour les hôtels et les restaurants :
 - . 1 place de stationnement par chambre,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant ouverte au public.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le secteur 2 AUm

Non réglementé.

ARTICLE AUm 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES COMMUNS

Dans le cas d'une opération de construction, les aires plantées ou de récréation seront ouvertes sur l'espace public.

ARTICLE AUm 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur 1 AUm

Non réglementé.

Dans le secteur 2 AUm

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.