

Le Vice-président

chargé de l'écologie
et du développement durable



Saint-Ouen, le **08 JAN. 2019**

Réf. : CR/PCT/DAT/N°D18-CRIDF-005794

Monsieur Sébastien PONIATOWSKI
Maire de L'Isle-Adam
BP 90083
95 590 L'ISLE-ADAM

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 29 octobre 2018, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de l'Isle-Adam, arrêté par votre conseil municipal le 30 mars 2018.

Le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU s'accorde globalement avec les grandes orientations du projet spatial défini par le schéma directeur.

Je constate que votre projet de PLU a pour objectif de stabiliser la population autour de 15.000 habitants tout en maintenant un cadre de vie agréable et en favorisant l'attrait touristique de la commune contribuant ainsi à la mise en valeur de son territoire et à son attractivité. Le renouvellement du parc de logement, pour répondre aux besoins des ménages, est assuré par des programmes de construction de logement dans le tissu urbain existant et par des extensions urbaines maîtrisées, situées au nord et au sud du territoire communal.

Des précisions sont toutefois à apporter sur les objectifs chiffrés de production de logements de façon à mettre en cohérence les éléments de diagnostics et de scénarii du projet de PLU. La production de documents graphiques sur la trame verte et bleue et les mobilités compléterait avantageusement la lisibilité des aménagements de la commune.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.



Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (Direction de l'aménagement) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a horizontal line and a small vertical stroke at the end.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Référente territoriale : Agnès HENRY, Direction de l'action territoriale,
agnes.henry@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Île-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de l'Isle-Adam (95)

Population (2015) : 11 804 habitants

Superficie : 1568,70 hectares

Emploi (2013) : 4112

Parc de logement (2013) : 5626

La commune est située dans le département du Val d'Oise, à proximité de Cergy-Pontoise, aux portes du Parc naturel régional du Vexin et du parc naturel régional Oise Pays-de France. Elle bénéficie d'un cadre privilégié entre les bords de l'Oise et les massifs forestiers environnants.

La commune appartient depuis 2003 à la communauté de communes de la vallée de l'Oise et des Trois forêts (CCVO3F).

Elle est considérée au titre des grandes entités géographiques du schéma directeur comme faisant partie de la catégorie « *Agglomération centrale* ».

1 – Qualité du projet spatial

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) indique que l'objectif de la municipalité « *est de voir la croissance de la population adamoise avoisiner les 15 000 habitants au terme du PLU. (...) La municipalité ne souhaite pas faire évoluer la population de manière significative* ». Toutefois, le rapport de présentation identifie d'importants espaces disponibles et mutables dans le tissu urbain sur une surface de 18,65 ha, ce qui permet d'envisager le développement de la ville.

En confortant ses équipements de proximité et en créant du lien entre les différentes centralités le projet d'aménagement consolide la cohérence de son territoire. Toutefois, la production de documents graphiques complémentaires améliorerait la lisibilité des aménagements projetés en termes de mobilité et de transports doux. Compte tenu des caractéristiques morphologiques du territoire, une OAP spécifiquement dédiée à la trame verte et bleue compléterait avantageusement la lecture du projet d'aménagement.

Le projet de PLU vise à préserver et renforcer l'attractivité touristique du territoire liée à la qualité des paysages de la vallée de l'Oise et de son important patrimoine bâti. Le règlement et le plan de zonage prennent en compte la liaison agricole et forestière du schéma directeur en l'intégrant au sein des espaces naturels à protéger. Les extensions urbaines s'insèrent dans le cadre d'un urbanisme maîtrisé préservant ainsi la qualité exceptionnelle du cadre de vie par la présence de ses espaces boisés.

2 – Consommation d'espace, environnement et développement durable

Pour répondre aux besoins futurs de ses habitants, la commune projette la création de 800 logements supplémentaires, soit 3 500 habitants, ce qui induit une extension « *de la commune d'environ 12 hectares* ». Relativement limitées, ces extensions localisées au nord et au sud du territoire communal sont conformes au potentiel d'extension offert par le schéma directeur. Ces franges urbaines, en limite des espaces naturels classés zone « N » devront cependant être traitées avec un soin particulier afin de préserver la qualité environnementale du site.

Selon les scénarii envisagés, les disponibilités foncières permettront de valoriser des potentiels d'intensification, d'urbanisation des dents creuses et de division parcellaire très importants. Le projet de PLU prévoit que les secteurs de densification pourraient accueillir au total 447 logements dans l'enveloppe urbaine soit 186 logements dans les dents creuses et 261 par divisions parcellaires. Cet objectif ambitieux devrait permettre de répondre aux besoins de logement de la population actuelle et future.

Toutefois, la mutabilité du foncier reposant essentiellement sur les acteurs privés le projet de PLU pourrait nuancer ces projections par des hypothèses de mutation sur le plus long terme.

Le projet d'aménagement vise à préserver un environnement de qualité par la présence de ses espaces naturels et ouverts en valorisant les berges sur l'Oise et l'ouverture de la ville sur le fleuve. En transférant une partie des zones classées « AU » au PLU de 2006 en zone « N », situées au nord et au sud du territoire communal, le projet d'aménagement renforce la valorisation de son patrimoine naturel.

3 – Développement économique

Le projet de PLU vise à conforter les commerces et les activités touristiques à proximité de l'Oise. Le PADD prévoit notamment de développer des actions touristiques et environnementales sur les berges de l'Oise et de redynamiser le nord du territoire par l'implantation d'une zone d'activités commerciales. Il tend à encourager l'implantation de commerces en rez-de-chaussée d'immeubles en centre-ville, sur l'avenue de Paris et dans le quartier de Nogent. La commune entend favoriser l'accueil de moyennes surfaces afin d'impulser une dynamique commerciale dans le tissu urbain.

Toutefois ces objectifs de développement économique et touristiques restent très généraux et mériteraient d'être précisés. Aussi, il serait souhaitable d'apporter des éléments complémentaires sur les nouvelles activités à implanter. Le nouveau port fluvial, élément structurant du quartier de la Garenne, pourrait faire l'objet d'un schéma spécifique précisant ses liens avec le centre-ville.

4 – Transports et déplacements

La commune bénéficie de la proximité des gares de Parmain-l'Isle-Adam et de Mériel au sud du hameau de Stors et d'une très bonne desserte routière avec des accès à la N1, l'A15 (Paris), l'A16 (Beauvais), la N104 (Roissy) et la N184 (Cergy). La commune engage une réflexion sur la réduction de l'usage de l'automobile par le développement des modes alternatifs de déplacement notamment pour le rabattement vers les gares SNCF situées à proximité.

Ces orientations devraient contribuer à améliorer les déplacements par la mise en place d'un réseau des circulations douces qui reste quasi inexistant aujourd'hui et participer du lien entre les différents quartiers du territoire communal. Une OAP spécifiquement dédiée aux modes de déplacement pourrait détailler les mesures concrètes prises pour l'amélioration de l'usage des circulations douces et éclairer ainsi sur le schéma d'ensemble des futures liaisons urbaines. De même, le projet de PLU pourrait préciser les mesures qui seront prises pour renforcer l'accroche du quartier de la Garenne avec les secteurs plus anciens du centre-ville.

5 – Logement

L'objectif de construction de 797 logements à l'horizon 2030 devrait répondre aux besoins des ménages et permettre d'accueillir de nouvelles populations résidentes. Globalement, l'accroissement de l'offre, de la mixité sociale, et de la diversification du parc devrait favoriser le parcours résidentiels des habitants. Toutefois, les prévisions en termes de logement portées par les divers documents (rapport de présentation, PADD, OAP) ne semblent pas en cohérence. Il conviendrait d'apporter des précisions sur le recensement des programmes en cours et les futures constructions envisagées. Les projets de construction de logements sociaux, notamment sur les secteurs du port de plaisance et du « clos des vignes », sont comptabilisés séparément dans le rapport de présentation alors qu'ils font l'objet d'un comptage global dans les OAP. Ces données mériteraient d'être clarifiées par une mise en cohérence des documents de projet de PLU (rapport de présentation et OAP).