

Cergy, le 6 juillet 2021

Référence : AO5 21-0478/MS
Affaire suivie par : Malika SAIDJ
Téléphone : 01.34.25.18.75
Courriel : msaidj@epfif.fr

Mairie d'Andilly
1, rue René Cassin
BP 70007
95580 Andilly

A l'attention de Madame Anaïs SOKIL
Commissaire enquêteur
Révision PLU - Ville d'Andilly

OBJET : Révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Andilly (Val d'Oise) - Opération d'aménagement secteur dit « Les Berchères » à ANDILLY

Madame le Commissaire enquêteur,

Par le présent courrier, l'Etablissement public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) intervient à l'enquête publique en cours, relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, pour solliciter quelques modifications dans le dossier avant son approbation par le conseil municipal.

Dans le cadre d'une convention d'intervention foncière signée avec la ville d'Andilly en 2020, l'EPFIF a acquis de façon amiable la parcelle cadastrée section AC n°9 en date du 11 mai 2021, et est en cours d'acquisition de la parcelle cadastrée section AC n°70. Ces deux parcelles d'une surface cadastrale respective de 18 352 m² et de 12 216 m² sont concernées par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite « secteur route de la Berchère ».

La commune d'Andilly et l'EPFIF ont engagé sur ce secteur une consultation restreinte d'opérateurs immobiliers et de bailleurs sociaux à partir d'un cahier des charges rigoureux afin de proposer un projet d'ensemble à forte dimension environnementale. Ce projet prévoit notamment la réalisation de logements locatifs sociaux pour permettre ainsi à la ville de respecter ses obligations vis-à-vis de la loi Solidarité et Renouvellement urbain du 13 décembre 2000 amendée par la loi Duflot du 18 décembre 2012 exigeant qu'elle dispose d'au moins 25% de logements locatifs sociaux sur son territoire mais également de renouveler le tissu bâti sur ce site, constitué de friches (activités, habitat dégradé) et de requalifier cette entrée en ville.

1

Etablissement Public Foncier Ile-de-France

Siège : 4/14, rue Ferrus 75014 Paris

Agence Opérationnelle du Val d'Oise : 10/12 boulevard de l'Oise – CS 20706 – 95031 Cergy-Pontoise cedex

Agence Opérationnelle des Yvelines : 2 esplanade Grand Siècle 78000 Versailles

Tél. - 01 40 78 90 90/ Fax - 01 40 78 91 20

contact@epfif.fr

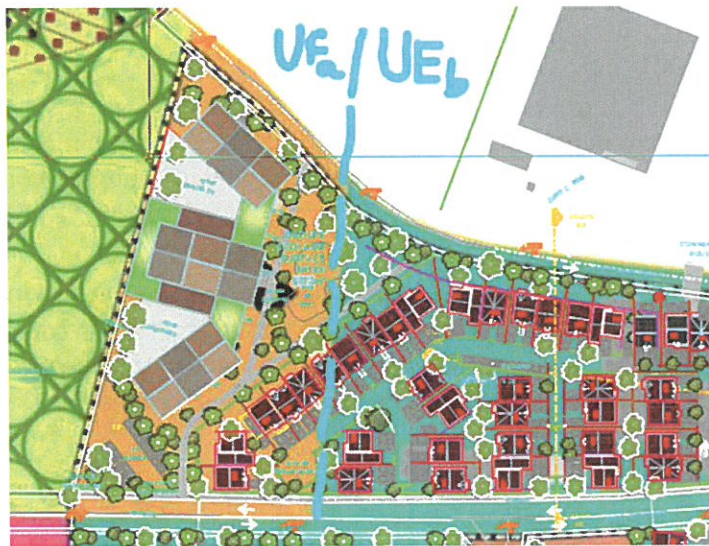
Siren 495 120 008 - Naf751E

Au terme de cette consultation, c'est le projet proposé par le groupement Nexity/1001 vies et habitat qui a été retenu par la commune d'Andilly, prévoyant la construction de 183 logements en deux phases, dont 83 logements locatifs sociaux.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté en date du 6 février 2021, et présenté à l'enquête publique a intégré dans ses documents « Orientations d'aménagement et de programmation », « plan de zonage » et « règlement » les dispositions spécifiques qui s'appliqueront à ce secteur d'aménagement.

Toutefois, après avoir pris connaissance du dossier, l'EPPFIF sollicite les modifications suivantes :

- **Sur le plan de zonage :** la modification de la limite de la zone UFa (futur groupe scolaire) et de la zone UEb pour tenir compte du projet de plan de masse de l'opération validé à l'issue de la consultation. L'application de ce plan de masse sur le plan de zonage arrêté montre en effet qu'une partie du programme d'habitat individuel est restée classée en zone UFa (voir ci-dessous). Il est demandé que la limite de la zone UEb soit ajustée par rapport au plan de masse de l'opération. Cette modification resterait cohérente avec le schéma figurant dans l'OAP.



- **Dans le règlement de la zone UEb :**

Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions : pour une meilleure prise en compte de la topographie mais également pour favoriser le logement collectif de nature à réduire la consommation des surfaces et l'imperméabilisation, il est sollicité une hauteur maximale des constructions de 11 m à l'égout du toit soit R+2+Toit (hors socle de parking enterré). Cette modification ne remet en cause ni la densité de logements à l'hectare, ni le nombre de logements et par conséquent les grands équilibres démographiques.

Article 2.4 : Stationnement : il serait souhaitable que la norme de stationnement soit assouplie dans un contexte de bonne desserte par les transports collectifs (proximité de plusieurs arrêts et lignes de bus). La norme pourrait être formulée par typologie de logement :

Typologie de logement	Studio - T2	T3	T4 et plus
Nombre de places	1	2	3

Concernant le dimensionnement des places de stationnement, il est demandé que les dimensions des places extérieures et les places dédiées aux maisons soient réduites à une largeur minimum de 2m50 avec un dégagement de 5m, toujours avec le souci d'une moindre imperméabilisation des sols.

Article 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées : afin de privilégier une voirie partagée et apaisée minimisant la consommation d'espace et l'imperméabilisation, et prenant mieux en compte la spécificité de ce nouveau secteur d'habitat à forte dimension environnementale, il est demandé que les voiries mixtes (ou voiries douces) en impasse, soient limitées à 5 m de largeur.

Ces modifications ne portant pas atteinte à l'économie générale du PLU et du PADD et étant destinées à améliorer la faisabilité et la qualité du projet de renouvellement urbain sur le secteur dit de la Berchère, je sollicite que ces demandes de modifications soient mentionnées dans votre rapport d'enquête et que vous puissiez dans vos conclusions demander à la commune d'Andilly de les prendre en compte dans le dossier à approuver par le Conseil municipal.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à cette demande, je vous prie de croire, Madame le Commissaire enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Malika SAIDJ
Responsable de projets fonciers

