

République Française

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL  
BOUCLE NORD DE SEINE**

Séance du Conseil de Territoire

du 26 mars 2019

PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE  
ARRIVÉ LE  
29 MARS 2019  
DIRECTION DE LA CITOYENNETÉ  
ET DE LA LÉGALITÉ

Délibération n°2019/S02/013

**OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) D'ASNIERES-SUR-SEINE.**

L'an deux mille dix-neuf, le mardi 26 mars à 18h30, se sont réunis en séance publique, à l'hôtel de ville de Gennevilliers, les membres du conseil de territoire de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine, suite à la convocation du 15 mars 2019 de Monsieur Yves REVILLON, Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine, conformément l'article L.2121-12 du code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.).

**ÉTAIENT PRESENTS A L'OUVERTURE DE LA SEANCE : 41**

BACHA Fatiha / DEBEAUD Franck / EL HADDAD Khaled / KARCHER Renée / LE NAGARD Marie-France / METEZEAU Philippe / MOTHRON Georges / PERICAT Xavier / PLOTEAU Jean-François / RAIB Naïma / SLIFI Nadir / VUILLEMIN Anne-Sophie / CHRIQUI-MENGEOT Rita / FISCHER Josiane / MANCIPOZ André / MARE Guillaume / MAYOLY-FLORENTIN Claire / CANTET Anne-Gabrielle / JAUFFRET Anne-Christine / MARIAUD Sylvie / REVILLON Yves / ALLAMELLOU Manuel / CULOT Pierre / LAUER Evelyne / MUZEAU Rémi / BOLUFER Jean Paul / COBLENTZ Caroline / DELATTRE Amélie / FRONTIGNY Nadia / GOUETA Nicole / MOME Michel / ABSSI Chaouki / BOULORD Grégory / HOURSON Marc / LECLERC Patrice / LENOIR Laurence / MOUADDINE Nadia / PEREZ Anne-Laure / TOUMI Délia / BORTOLAMEOLLI Alain / AIT OMAR Abderrahim.

**POUVOIRS DONNES A L'OUVERTURE DE LA SEANCE : 23**

AMARIR Fatima représentée par PERICAT Xavier / CHARAIX Céline représentée par MOTHRON Georges / CLAVEL Benoît représenté par METEZEAU Philippe / DOUCET Philippe représenté par KARCHER Renée / MERGY Aurélie représentée par PLOTEAU Jean-François / SAVRY Gilles représenté par LE NAGARD Marie-France / AESCHLIMANN Manuel représenté par MANCIPOZ André / AESCHLIMANN Marie-Do représentée par MARE Guillaume / DE PINS Antoine représenté par CHRIQUI-MENGEOT Rita / JEHANIN Romain représenté par ALLAMELLOU Manuel / LAM Thomas représenté par MARIAUD Sylvie / MEYNARD Sylvie représentée par CANTET Anne-Gabrielle / PARRENIN Lara représentée par FISCHER Josiane / BOULDOIRES Benoît représenté par JAUFFRET Anne-Christine / COCHEPAIN Stéphane représenté par MUZEAU Rémi / DELACROIX Agnès représentée par CULOT Pierre / LE MOAL Alice représentée par REVILLON Yves / PINARD Patrice représenté par LAUER Evelyne / BOUCHOUICHA Yahia représenté par PEREZ Anne-Laure / CHAKER Rachid représenté par GOUETA Nicole / GASMI Samia représentée par LENOIR Laurence / PIQUE Yves représenté par DELATTRE Amélie / VALLEE Marie-Lise représentée par MOME Michel.

**ABSENTS : 15**

BENEDIC Fabien / COLIN Chantal / CAZABAN Julie / FANIER Basile / JUSTICE Eric / MERIC Delphine / HADRI Nadoi / MERCIER Luc / RENAULT Sébastien / BACHELAY Alexis / BOURDU Anne / LEGHMARA Leila / PERROTEL Sébastien / MAAZOUZI Mohamed / PELAIN Pascal.

**ARRIVE EN COURS DE SEANCE : 1**

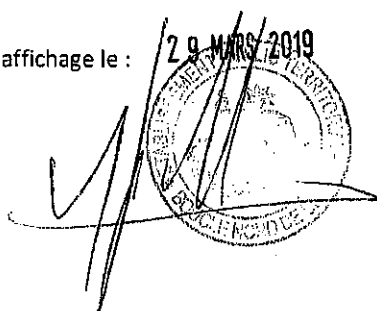
MBTIAS Samuel, arrivé à 19 heures 29.

**Madame JAUFFRET Anne-Christine est désignée comme Secrétaire (article L.2121-15 du C.G.C.T.).**

Transmission et affichage le :

29 MARS 2019

Le Président,



## EXPOSE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les établissements publics territoriaux sont compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) en lieu et place des communes membres de leur territoire.

Le décret n°2015-1658 en date du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris fixe le périmètre de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine dont la Commune d'Asnières-sur-Seine est membre.

La modification n°6 du PLU d'Asnières-sur-Seine a été engagée le 25 septembre 2018 par arrêté n°2018/38 du Président de l'EPT Boucle Nord de Seine, visant à renforcer les dispositifs de préservation de la morphologie du tissu d'habitat individuel (zone UD), à renforcer le cadre réglementaire de la zone dense (UA), à maintenir et développer la diversité fonctionnelle et l'activité économique autour des pôles de gare, à mettre en valeur le patrimoine local, bâti et paysager, à encourager la mixité sociale dans les programmes importants ou les opérations d'aménagement, mais aussi à favoriser la mise en œuvre de projets sur le territoire communal et à procéder à des ajustements ponctuels du dispositif réglementaire dans un but de clarification des règles.

Les modifications du PLU d'Asnières-sur-Seine concernent ainsi :

- La préservation de la morphologie du tissu d'habitat individuel en zone pavillonnaire (UD) :
  - En adaptant le cadre réglementaire en matière de retrait en limites séparatives, de longueur de façades sur rue et de hauteur des constructions ;
  - En précisant la réglementation concernant le retrait en limites séparatives et les obligations en matière de réalisation d'espaces libres de pleine terre afin de protéger les cœurs d'îlots et limiter l'imperméabilisation des sols ;
  - En traitant les terrains d'angle selon la règle générale d'emprise au sol et de retrait depuis la voie.
- Le renforcement du cadre réglementaire de la zone dense (UA) :
  - En imposant un retrait de 8 m en limite séparative d'un terrain se trouvant en zone UD et en abaissant la hauteur d'accroche à 8 m ;
  - En permettant l'interprétation architecturale du retrait sur la voirie pour favoriser un front bâti cohérent.
- Le maintien d'une diversité fonctionnelle et de l'attractivité de l'offre en commerces et activités sur la ville d'Asnières-sur-Seine :
  - En introduisant la notion de RDC actif ;
  - En révisant le repérage des linéaires commerciaux et des RDC actifs ;
  - En maîtrisant la mutation des immeubles de bureaux en diffus afin de préserver un réservoir d'emplois en ville ;
  - En encadrant le traitement des devantures commerciales afin d'améliorer l'esthétique des façades urbaines et la qualité globale du paysage urbain.
- La création de nouveaux secteurs de projet tels que :
  - Une zone Upn, zone de plan masse dite « rue des Bourguignons », pour permettre la création de parkings publics et la modernisation du commerce ;
  - Deux OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) pour encadrer la restructuration des places Voltaire et Arnaud Beltrame (anciennement place des Bourguignons) afin d'améliorer la qualité et le paysage des entrées de ville.
- La mise en valeur du patrimoine par :
  - L'actualisation de l'OAP d'aménagement du Cœur de Ville pour la requalification des abords du château, de son jardin et de la place de l'église et la création d'une OAP d'aménagement de la Trame Verte reliant la Seine à la station de métro Gabriel Péri (M13) traversant le site du centre-bus de la RATP ;
  - Le rajout à la liste du Patrimoine Bâti Remarquable de quelques bâtiments repérés dans la liste établie par le Ministère de la Culture (base Mérimée).
- La mixité sociale :
  - En imposant la réalisation de 25 % de logements sociaux dans les nouveaux projets à partir de 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements et/ou 60 logements en zone dense (UA) ;

- En réaffirmant l'obligation de réaliser 25 % de logements locatifs sociaux dans chaque opération de logements du secteur Parc d'Affaires.
- Des modifications diverses :
  - Modification de quelques limites entre les zones UA et UD après une analyse fine de la forme urbaine et afin d'adapter le zonage à la réalité du terrain ;
  - Actualisation du secteur d'OAP Voltaire / Révérend Père Christian Gilbert eu égard aux réalisations effectives ;
  - Suppression d'emplacements réservés réalisés ou n'ayant plus lieu d'être et création de deux nouveaux emplacements réservés pour équipement public ;
  - Modification du plan de zonage pour identifier sur un site mutable l'obligation de réaliser un espace vert et des plantations pour protéger la zone pavillonnaire riveraine ;
  - Ajout des Secteurs d'Information des Sols (SIS) et du plan de repérage afférent aux annexes ;
  - Déplacement du Lexique (définitions communes applicables à toutes les zones) en tête du règlement écrit (actuellement en annexes) ;
  - Déplacement des dispositions transversales dans l'introduction du règlement ;
  - Des précisions réglementaires mineures sur les zones UA / UC / UD afin d'éviter les difficultés d'interprétation de ces règles révélées par l'instruction ;
  - Ajout et clarification de notions pour simplifier l'interprétation de certains articles du règlement écrit ;
  - Diverses modifications transversales : précisions apportées sur les articles 4 (modalités de collecte des ordures ménagères), 6 (implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques), 12 (stationnement des vélos) et 13 (espaces libres).
- Des modifications liées à la ZAC Parc d'Affaires :
  - Précisions sur les articles 4 (modalités de collecte des ordures ménagères), 11 (caractéristiques des clôtures, des toitures terrasses), 12 (stationnement) et 13 (espaces libres).

Par un arrêté n° 2018/047 en date du 26 octobre 2018, le Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine a prescrit l'enquête publique relative à cette modification du PLU d'Asnières-sur-Seine.

L'enquête publique s'est déroulée du 3 décembre 2018 au 12 janvier 2019 inclus au siège de l'établissement public territorial à Gennevilliers ainsi qu'à la Mairie de la ville d'Asnières-sur-Seine - Direction de l'urbanisme.

Un dossier et un registre d'enquête publique ont été mis à disposition du public dans chacun des lieux de l'enquête publique pour lui permettre de prendre connaissance du projet de modification et éventuellement formuler les observations. Le dossier était également consultable sur le site Internet de la ville d'Asnières-sur-Seine et de la Préfecture de Hauts-de-Seine.

Ont été joints au dossier d'enquête :

- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 30 novembre 2018 saisie dans le cadre d'une procédure au cas par cas conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat du 19 juillet 2017 n° 400420, dispensant le projet de modification n° 6 du PLU d'Asnières-sur-Seine d'une évaluation environnementale ;
- L'avis favorable du 28 novembre 2018 de la Chambre de Commerce et de l'Industrie des Hauts-de-Seine sur le projet de modification du PLU d'Asnières-sur-Seine, car il préserve les équilibres habitat/activités commerciales et de bureaux ;
- L'avis du SEDIF en date du 4 décembre 2018 indiquant que le service public de l'eau n'est pas concerné par la procédure de modification du PLU d'Asnières-sur-Seine ;
- L'avis de la Société du Grand Paris du 17 décembre 2018 qui invite l'EPT Boucle Nord de Seine à intégrer dans la définition des CINASPIC dans le lexique du règlement « les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement du réseau de transport public du Grand Paris » ;
- L'avis du Préfet des Hauts-de-Seine en date du 8 janvier 2019, portant sur :
  - o La mixité sociale : le Préfet estime que les seuils retenus dans la zone UA du PLU, à partir desquels toute opération de construction doit comporter des logements sociaux, sont encourageants mais pas assez volontaristes. « *Compte tenu des obligations en matière de production de logements sociaux de votre commune, je vous invite fortement à revoir ces seuils à la baisse* ». Le Préfet invite l'EPT Boucle Nord de Seine

- à retenir un seuil de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à fixer un objectif minimum de 30 % de logements sociaux pour chaque opération ;
- L'attractivité tertiaire : le Préfet estime que l'évolution des règles prévue dans la modification n° 6 du PLU visant à maintenir l'activité tertiaire existante aux abords des gares freine de manière trop systématique les changements de destination en faveur du logement. Cette évolution pourrait contredire la politique de l'Etat de développer une mixité de fonctions et une mixité sociale ;
- Places de stationnement : la précision apportée à l'article 12 de dédier les locaux vélos exclusivement aux vélos pour les locaux à usage d'habitation aurait pu être introduite également dans les autres destinations. La suppression de la norme plafond dans la zone UPK du PLU n'est pas compatible avec le PDUIF ;
- L'OAP trame verte : le Préfet estime que l'EPT Boucle Nord de Seine aurait pu introduire une trame « verte et bleue » à l'échelle de la ville d'Asnières-sur-Seine afin de relier la trame verte avec la promenade bleue et de mentionner les liaisons vertes identifiées au SDRIF ;
- Liste du patrimoine bâti remarquable : le Préfet souhaite qu'une fiche descriptive pour chacun des éléments bâtis ajoutés à cette liste soit établie dans l'annexe 7.c .7.

Le public a régulièrement été informé de l'enquête publique par voie d'affichage au siège de l'EPT Boucle Nord de Seine et à l'hôtel de ville d'Asnières-sur-Seine et par des publications dans la presse les 19 novembre 2018 et 3 décembre 2018 dans les journaux « Le Parisien » et « Les Petites Affiches ».

Monsieur Michel Morin, le commissaire enquêteur désigné par l'ordonnance du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise du 2 octobre 2018, a examiné les observations portées sur les deux registres d'enquête publique ainsi que les remarques transmises à l'adresse mail dédiée à cet effet.

A l'issue de cette enquête publique, le commissaire enquêteur a dressé un procès-verbal de synthèse, lequel a fait l'objet de réponses motivées de l'EPT Boucle Nord de Seine.

Le 15 février 2019, le Commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées datées du 9 février 2019 et rendu un avis favorable sur le dossier de modification n° 6 du PLU d'Asnières-sur-Seine.

Il a assorti son avis de la recommandation suivante : « *J'incite la ville à approfondir sa réflexion sur les moyens d'atteindre l'objectif fixé en matière de logements sociaux et à intégrer éventuellement ces moyens dans le PLU dans le cadre d'une nouvelle modification* ».

Conformément à l'article R.123-21 du code de l'environnement, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont mis à la disposition du public.

Les réponses aux remarques des Personnes Publiques Associées et aux observations du public et les modifications apportées après la clôture de l'enquête sont présentées en annexe.

#### **LE CONSEIL DE TERRITOIRE**

#### **ENTENDU L'EXPOSE DE MONSIEUR PATRICE LECLERC ;**

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 et L. 5219-2 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-41 à L.153-44,

Vu le code de l'environnement, et notamment l'article L.122-4,

Vu la loi n°2015-991 en date du 7 août 2015 portant Nouvelle organisation territoriale de la République,

Vu le décret n°2015-1658 en date du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial n° 5 dont le siège est Gennevilliers,

Vu le Plan Local d'Urbanisme d'Asnières-sur-Seine approuvé le 26 juin 2006, mis à jour le 11 avril 2008 et modifié les 4 février 2010, 29 septembre 2011, 14 février 2013, 12 décembre 2013, 11 avril 2016 et 22 juin 2017,

Vu l'arrêté n° 2018/38 en date du 25 septembre 2018 du Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine engageant la procédure de modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme d'Asnières-sur-Seine,

Vu l'arrêté n°2018/47 en date du 26 octobre 2018 du Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine prescrivant l'enquête publique relative à cette modification du 3 décembre 2018 au 12 janvier 2019 inclus,

Vu la décision E1800072 en date du 3 octobre 2018 du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant Monsieur Michel Morin en qualité de commissaire enquêteur pour la modification n°6 du PLU d'Asnières sur Seine,

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 30 novembre 2018 dispensant la modification n° 6 du PLU d'Asnières-sur-Seine d'une évaluation environnementale,

Vu l'avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie des Hauts-de-Seine en date du 28 novembre 2018,

Vu l'avis du SEDIF en date du 4 décembre 2018,

Vu l'avis de la Société du Grand Paris en date du 17 décembre 2018,

Vu l'avis du Préfet des Hauts-de-Seine en date du 8 janvier 2019,

Considérant le rapport et l'avis favorable du Commissaire enquêteur remis à la l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine le 15 février 2019 ci-annexé,

Considérant les réponses de l'EPT Boucle Nord de Seine sur le résultat de l'enquête publique,

Considérant les modifications apportées au projet de modification n° 6 du PLU d'Asnières-sur-Seine suite aux observations formulées pendant l'enquête publique et aux avis des Personnes Publiques,

Considérant le projet de modification n° 6 du PLU d'Asnières-sur-Seine ci-annexé,

**APRES EN AVOIR DEBATTU ;**

#### **DELIBERE**

Article 1<sup>er</sup> : Approuve la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Asnières-sur-Seine telle qu'elle a été soumise à l'enquête publique intégrant les modifications listées en annexe à la présente délibération.

Article 2 : Dit que la présente délibération :

- Fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme et sera affichée pendant un mois au siège de l'établissement public territorial compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme et en Mairie d'Asnières-sur-Seine ;
- Sera tenue, ainsi que le dossier approuvé du PLU d'Asnières-sur-Seine, à la disposition du public au siège de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine et à la Mairie d'Asnières-sur-Seine, Direction de l'urbanisme, aux jours et heures habituelles d'ouvertures, conformément aux dispositions de l'article L.153-22 du code de l'urbanisme.

Article 3 : Précise que la modification du PLU d'Asnières-sur-Seine entrera en application à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat (article L.153-24 du code de l'urbanisme) et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Article 4 : La présente délibération peut faire l'objet, dans le délai de deux mois à compter de son affichage et de sa publication, d'un recours gracieux devant le Président de l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine et, dans le même délai, d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

ANNEXES :

- Dossier de modification n°6 du PLU d'Asnières-sur-Seine ;
- Rapport et conclusions motivées du commissaire-enquêteur ;
- Modifications apportées au projet de modification n° 6 suite aux observations formulées pendant l'enquête publique et aux avis des Personnes Publiques.

**RESULTAT DES VOTES : MAJORITE**

Pour : 36

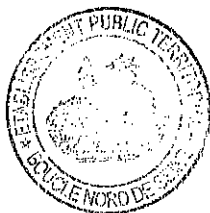
Contre : 0

Abstentions : 6

*(Monsieur AESCHLIMANN ne participe pas au vote)*

Fait et délibéré ce jour,

Pour extrait conforme,



Yves REVILLON

Président de Boucle Nord de Seine

Maire de Bois-Colombes