

Soisy-sous-Montmorency, le 31 mars 2021

REÇU LE 02 AVR. 2021

Monsieur Yves CITERNE
Mairie d'Attainville
2 rue Daniel Renault
95570 ATTAINVILLE

Direction du Développement Economique et de l'Emploi

Nos Réf. : PHR/SP 2021-03-0031-1

Objet : Projet immobilier de la Croix Verte

Cher Monsieur le Maire,

Je fais suite au dernier aboutissement de vos nombreux échanges avec nos services (le dernier en date du 22 février à l'agglomération) concernant les terrains pour lesquels nous avons défini avec vous les conditions de la réalisation d'un projet immobilier à vocation économique.

En validant un aménagement sur une superficie réduite à 3,7ha, nous abandonnions ainsi la réalisation du parc d'activité demandé par vos prédécesseurs et pour lequel l'agglomération avait consenti des investissements conséquents.

Aujourd'hui, je constate que la conciliation de nos intérêts respectifs qui avait fait l'objet d'un accord est remise en cause au préjudice de l'opération à mener, compte tenu des contraintes réglementaires d'urbanisme que vous avez émises à l'occasion de la révision de votre PLU.

Dans notre préoccupation de trouver des projets qualitatifs sur le plan paysager et performants sur le plan économique, nous avons présenté en 2019 au conseil municipal de votre commune, en votre présence, un projet de village d'entreprises, « nouvelle génération », dont on ne connaît aujourd'hui qu'un seul exemple en Ile-de-France.

Dans le cadre de notre réflexion actuelle sur l'emprise de 3,7 ha, nous avons sollicité de nouveau le promoteur à l'initiative de ce projet, afin qu'il nous réaffirme son intérêt pour le site compte tenu des nouvelles règles d'urbanisme édictées. Il en ressort que le projet qui aurait pu être envisagé n'est malheureusement plus réalisable.

Par ailleurs, nous avons également interrogé le Comité d'Expansion du Val d'Oise (CEEVO), qui avait réalisé l'étude de faisabilité économique en 2019, pour recueillir son expertise sur la commercialité du site au-regard de ces mêmes règles d'urbanisme.

H

L'analyse des tendances régionales, départementales et locales concernant les projets d'implantations économiques au cours des deux dernières années permet de confirmer la pertinence du projet immobilier tel que nous le portons sur le territoire d'Attainville.

En effet, il est impératif de pouvoir proposer des surfaces de locaux d'activités comprises entre 800 et 2.000 m² dont 15 à 20 % maximum de surfaces de bureaux. Je vous précise que c'est le cas traditionnellement pour ce type d'immobilier d'entreprise et qu'il convient également de tenir compte des récentes évolutions des modes de travail (télétravail, coworking) pour les fonctions tertiaires de ces entreprises.

Vous pourrez noter par ailleurs que 60% des demandes enregistrées, ces deux dernières années, par le CEEVO sur le territoire de Plaine Vallée concernent des locaux d'activités de 1 000 à 3 000 m².

Ainsi, fort de ces constats et en s'appuyant sur nos connaissances et expériences, une adaptation des règles suivantes quant à la situation des terrains et à la nature du projet envisagé se révèle incontournable si nous voulons concilier nos objectifs :

- La règle de l'emprise au sol **doit impérativement être doublée pour atteindre 1 200 m² permettant** la réalisation d'un ou deux ateliers locatifs artisanaux ou de petites entreprises.
- L'implantation des constructions à une distance de 10m **doit pouvoir comporter une bande de 5m végétalisée d'une part et une bande de circulation ou de stationnement sur 5m d'autre part.**
- La distance entre deux constructions sur une même propriété **doit nécessairement être revue à la baisse** s'agissant d'une zone d'activité et non pas d'une zone d'habitat résidentiel.
- L'article 2-2 du PLU qui régleme la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ajoute des contraintes architecturales. Il est ainsi interdit des « toitures en tôle » alors que celles-ci ne seront aucunement visibles. **Cet article doit être modifié.**
- Sur la qualité environnementale, les exigences exprimées dépassent les simples préconisations et sont de nature à fragiliser le futur permis qui sera déposé par le promoteur. Nous demandons à ce que **ces règles soient revues avec davantage de souplesse** en laissant à notre appréciation conjointe l'examen de la qualité du projet porté par le promoteur, préalablement au dépôt officiel du permis de construire.
- L'article 2-3 du PLU impose d'autres règles qui se cumulent ou complètent la règle des 10 m en limite de zone. Il est préférable de faire un choix mesuré sur les espaces non imperméabilisés en **concentrant les efforts sur les points sensibles du site**, par exemple au-regard de la visibilité depuis le village, tout en laissant de la souplesse au promoteur sur la fonctionnalité du reste de son site.

Aujourd'hui, ces règles d'urbanisme cumulées entravent de manière excessive nos droits de propriétaires, freinent la commercialisation auprès des entreprises, limitent l'éventail des possibilités d'implantation et par voie de conséquence contraignent en proportion la vente du foncier à un promoteur.

Les restrictions sont telles que, dans le meilleur des cas, nous serons contraints de diminuer nos prétentions financières quant à la vente de ces terrains.

H,

Par ailleurs, un règlement qui retiendrait de telles règles s'exposerait à un risque d'annulation contentieuse, ce risque ne venant pas nécessairement de la Communauté d'agglomération mais pouvant émaner du Préfet, d'une organisation professionnelle ou encore d'une chambre consulaire.

Monsieur le Maire, nous sommes garants, vous comme nous, de nos actions envers nos habitants tout comme envers nos entreprises au titre de notre compétence.

L'agglomération n'a pas pour projet de dévaloriser la commune d'Attainville et nous pensons que la confiance doit diriger nos actions communes. La qualité du projet sera au rendez-vous et sera sans commune mesure avec les anciens bâtiments que nous avons démolis à cet emplacement.

Nous veillerons conjointement, au travers de votre PLU, à ce que certaines activités ne s'implantent pas (logistique et commerce non autorisées).

Par ailleurs, si vous l'acceptez, le projet vous sera naturellement présenté en amont du dépôt du permis de construire pour l'adapter, le cas échéant et dans les limites du raisonnable, au plus proche de vos préoccupations.

Comptant vivement sur un prompt retour favorable, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en mon très sincère dévouement.



Le Président

Luc STREHAIANO