



NAÏMA LADAOUÏ

Avocat au Barreau de Paris

Fondatrice

**Monsieur Jean-Jacques MINARD,
Commissaire enquêteur**

MAIRIE d'Attainville
2 rue Daniel Renault
95570 ATTAINVILLE

Paris, le 9 février 2022

Par lettre remise par courriel avec accusé de réception :
revision-plu@attainville.fr

Objet : Révision du PLU de la commune d'Attainville et classement en zone naturelle de la rue du Goulot

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Agissant au nom et pour le compte de la société SCCV CARRÉ MAN'NATHAN, société civile de construction vente immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de COMPIÈGNE sous le numéro D 839 726 270, dont le siège social est 32, 2ème avenue, 60260 LAMORLAYE, j'ai l'honneur de de vous faire part des observations suivantes s'agissant de la décision de classement dans le projet de révision du PLU soumis à enquête publique du terrain appartenant à la société SCCV CARRÉ MAN'NATHAN situé rue du Goulot en zone naturelle.

117, boulevard Murat - 75016 paris

Tél +33 1 46 51 21 34

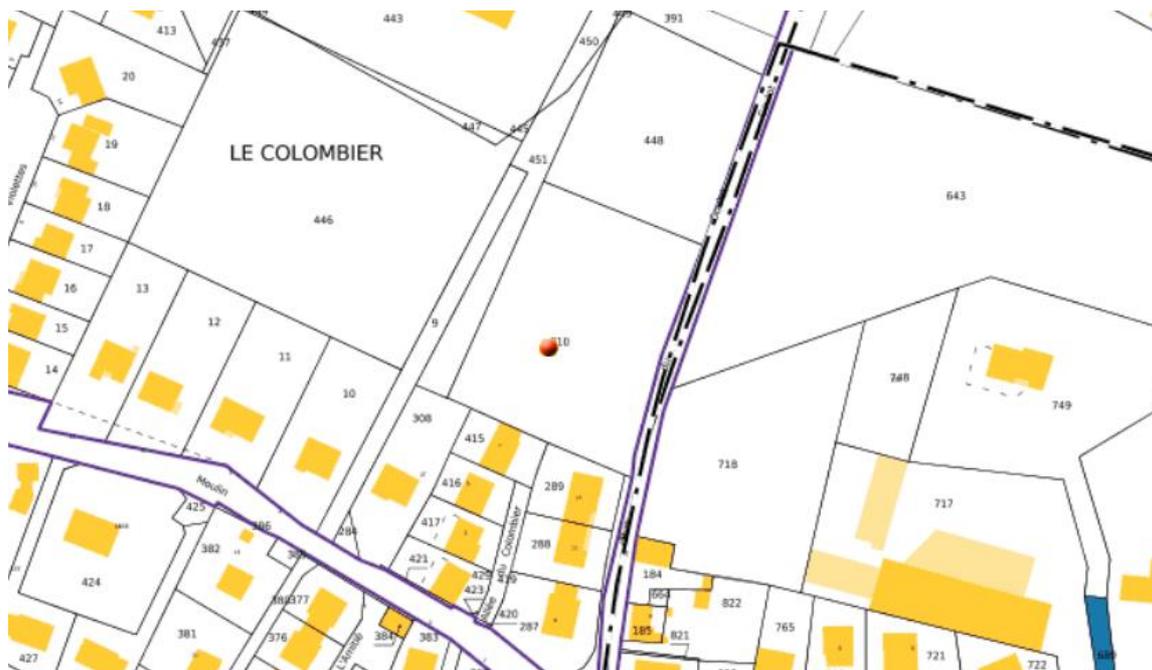
Mob +33 7 62 83 53 24

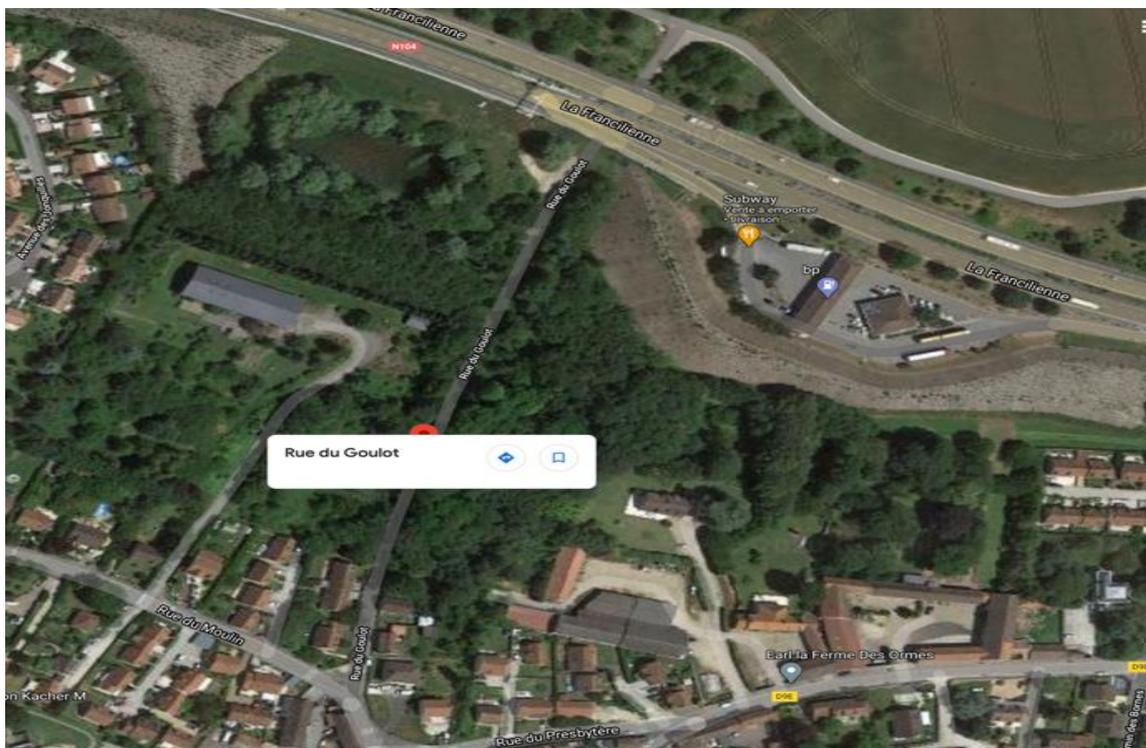
nladaoui@urbanpartner-avocats.com

www.urbanpartner-avocats.com

Palais E1188

La SCCV CARRÉ MAN'NATHAN est propriétaire d'une parcelle cadastrée section AA n°310 d'une superficie de 3.289 m2 et sise rue du Goulot à ATTAINVILLE (95570) :





Cette parcelle est actuellement située en zone à urbaniser à vocation d'habitat (1AU) et dans la zone d'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°07 (terrains situés le long de la rue du Goulot) :



3.2 OAP 7 (terrains situés le long de la rue du Goulot)



Contexte :

L'OAP n°7 est localisé au nord du centre bourg, de part et d'autre de la rue du Goulot. Le terrain, d'une superficie de 0.69 ha, est classé en zone 1AU au PLU. Il est actuellement occupé par une friche végétale.

Ce terrain, situé en hauteur de part et d'autre de l'axe d'écoulement principal du Val de Villaines, n'est pas directement concerné par les phénomènes de ruissellement. Il est toutefois concerné par l'aléa « faible » de retrait/gonflement lié au sol argileux, comme sur la totalité de la commune. Ce terrain n'est soumis à aucun risque technologique connu. Ce Secteur est impacté par un axe de ruissellement au niveau de la rue du Goulot rejoignant le Val de Villaines et traversant le bourg. La zone est par ailleurs entièrement incluse dans la zone affectée par le bruit liée à la proximité de la Francilienne où la mise en œuvre de mesures d'isolation acoustique est nécessaire pour protéger les populations des effets liés aux nuisances. La rue du Goulot constitue un axe de passage pour les engins agricole et axe de ruissellement. La partie des terrains située à l'Est de la rue du Goulot présente un dénivelé par rapport à la rue du Goulot.

Le rapport de présentation du PLU actuel, qui rappelle est récent et a été approuvé le 29 septembre 2016 présente le projet de cette OAP :

OAP 7

Le projet prévoit la réalisation de logements de part et d'autre de la rue du Goulot.

- Afin de conserver les murs et murets en pierre existants sur la rue du Goulot, un seul accès de chaque côté de la voie sera réalisé.
- Afin de préserver le maximum de boisements existants, l'emprise au sol des constructions est réduite sur ce secteur.
- La réalisation d'un espace public largement planté à l'Est de la rue du Goulot permet d'articuler qualitativement les logements.
- Le Maintien de la fonction de passage des engins agricoles sur la rue du Goulot.
- Le projet prend en compte l'axe de ruissellement identifié sur la rue du Goulot.
- La réalisation de 30 logements dont un peu moins d'un tiers de logements sociaux

Le document intitulé « Orientations d'Aménagement et de Programmation », document du dossier de composition du PLU en date du 29 septembre 2016, énonce les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de formuler des principes d'aménagement susceptibles de permettre la prise en compte de

préoccupations qualitatives en réponse aux orientations générales affirmées au PADD. A Attainville, elles déclinent de façon localisée, les 3 axes suivants du PADD:

- *Affirmer les caractéristiques de l'identité rurale du bourg*
- *Dynamiser le village par un développement urbain maîtrisé et socialement équilibré*
- *Permettre un développement économique qualitatif, intégré au contexte rural.*

Ce document précise également que les terrains d'assiette des OAP ont été retenus avec soin et après une analyse préalable :

« Les terrains concernés par les OAP ont été retenus à l'issue du diagnostic, après analyse de site et de leur potentialité à répondre aux besoins d'accueil de nouveaux programmes de logements à l'horizon 2030 fixé pour la réflexion du PLU, en cohérence avec les objectifs de densité moyenne du Scot-OPF. Selon le principe d'une économie générale de l'espace, les terrains ont été retenus en priorité au sein de l'enveloppe urbaine et complétés par des potentialités foncières en extension urbaine en périphérie immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg d'Attainville et du hameau de Moisselles. Sur le territoire communal d'Attainville, 7 secteurs d'OAP ont été retenus et regroupés dans le présent document selon leur localisation au sein de l'enveloppe urbaine ou en périphérie, »

Ainsi l'OAP n° 7 a été défini de la façon suivante :

Objectifs :

- **Assurer une mixité typologique tout en s'inscrivant dans la continuité bâtie**
- **Assurer la gestion du dénivelé sur la partie est**
- **Maintenir la fonction de passage des engins agricoles de la rue du Goulot**
- **Structurer un espace collectif qualitatif**
- **Prise en compte de l'axe de ruissellement**

3.2.1 Principe de composition urbaine

Le schéma d'aménagement définit les orientations à prendre en compte afin d'atteindre les objectifs retenus pour le secteur. Ces orientations concernent les principales caractéristiques des accès, des espaces publics, ainsi que l'implantation des constructions :

- L'urbanisation sera constituée autour de 2 espaces collectifs dans la continuité des accès aux terrains, de part et d'autres de la rue du Goulot
- La préservation des boisements existants : Le secteur « rue de Goulot » s'inscrit dans une zone boisée avec un fort dénivelé sur la partie Est.
- Implantation des constructions en retrait par rapport à la rue du Goulot, identifiée comme axe de ruissèlement

3.2.2 Règles figurant au schéma d'aménagement

Le schéma d'aménagement définit les orientations à prendre en compte afin d'atteindre les objectifs retenus pour le secteur. Ces orientations concernent les principales caractéristiques des accès, des voies et des espaces publics, ainsi que l'implantation des constructions :

- **Accès** - localisation de principe : cette indication signifie que la création de l'accès est impératif mais que sa localisation précise reste à définir avec le projet opérationnel. 2 Accès sont prévus sur les 2 parties du terrain de part et d'autre de la rue du Goulot.

- **Largeur de voie** – Largeur de principe : La largeur de la rue du Goulot est portée à environ 7.5m. Cette cote comprend la rue et le cheminement piéton afin de préserver la largeur actuelle de la rue du Goulot pour la circulation des engins agricoles.
- **Implantation bâtie en retrait (avec discontinuités possibles)** : Cette mention indique que les constructions devront impérativement être implantées en retrait des voies et y présenter un front bâti discontinu.
- **Espace public** – Emplacement de principe : cette indication signifie que la création de l'espace public est impératif mais que sa localisation précise reste à définir avec le projet opérationnel.

3.2.3 Orientations programmatiques et typologies

Le secteur est à vocation dominante d'habitat et devra comprendre au minimum 30 logements, dont un peu moins d'un tiers de logements sociaux.

3.2.4 Principes de traitement des espaces publics

Un espace public largement planté d'une dimension minimale de **500m²** doit être réalisé à l'est de la rue du Goulot (Espace E1 au schéma d'aménagement), il intègre des places de stationnements largement paysagés à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.

Un second espace public à dominante minérale est prévu à l'Ouest (Espace E2 au schéma d'aménagement).

3.2.5 Orientations paysagères

Sur le secteur de l'OAP 7, la majorité des arbres existants hors des emprises constructibles doivent être conservés

3.2.6 Echancier prévisionnel

L'urbanisation de la zone n'est pas soumise à des contraintes d'échéancier



En outre, dans le rapport de présentation actuel volume 2, p. 29 en date de septembre 2016, la parcelle AA n° 310 a fait l'objet d'un changement de zonage en 2016, passant de la zone N

en zone 1 AU, « (A Urbaniser à court terme), devenant un secteur de développement urbain au PLU » :

Zones NATURELLES

Motifs d'évolution	POS	PLU	Surface
Ajustement limite entre zone A et N le long de la francilienne	ND	A	-0.11 ha
Equipements sportifs existants intégrés en zone urbaine au PLU	ND/NDb	UB	-2.61 ha
Station-service existantes intégrés à la zone urbaine du PLU	ND	UB	-0.54 ha
Vergers situés à l'Est du Stade, classé en zone Agricole	ND	A	-1.85 ha
Secteur de la rue du Goulot (A Urbaniser à court terme), devenant un secteur de développement urbain au PLU	ND/NDb	1AU	-0.60 ha
Secteur du Stade, (A Urbaniser à court terme), devenant un secteur de développement urbain au PLU	ND/NDb	1AU	-1.12 ha

En outre, le rapport environnemental du PLU de 2016, valide la création de cette OAP :

Des principes d'aménagement dans les OAP :

Il est prévu dans les secteurs d'OAP, les orientations suivantes :

- le maintien du caractère boisé notamment du secteur d'OAP n°7 (rue du Goulot) incluant la préservation d'alignement d'arbres ou d'espaces verts à dominante boisée.
- la création d'espaces publics à dominante végétale,
- la création de noues paysagères pour assurer la gestion alternative des eaux pluviales.

L'ensemble de ces dispositions favorisent la création d'espaces support du développement de la biodiversité.

(Rapport environnemental du PLU actuel p.36)

Le secteur 1AU - OAP 7 :

Le secteur couvre une surface d'environ 0,69 ha et se subdivise en deux zones localisées de part et d'autre de la rue du Goulot qui constitue l'axe d'écoulement principal du Val de Villaines. L'inclinaison des pentes est accentuée à l'approche du fond du thalweg. Ce secteur est occupé par une friche boisée qui fait fonction de zone tampon par rapport à la Francilienne.



Le futur secteur urbanisé est desservi par les réseaux d'eau (AEP, EU et EP) et la rue du Goulot.

Ce terrain, situé en hauteur de part et d'autre de l'axe d'écoulement principal du Val de Villaines, n'est pas directement concerné par les phénomènes de ruissellement. Il est toutefois concerné par l'aléa « faible » de retrait/gonflement lié au sol argileux, comme sur la totalité de la commune. Ce terrain n'est soumis à aucun risque technologique connu.

Ce Secteur est impacté par un axe de ruissellement au niveau de la rue du Goulot rejoignant le Val de Villaines et traversant le bourg. La zone est par ailleurs entièrement incluse dans la zone affectée par le bruit liée à la proximité de la Francilienne où la mise en œuvre de mesures d'isolation acoustique est nécessaire pour protéger les populations des effets liés aux nuisances.

Concernant le fonctionnement hydraulique du secteur, l'article 4 du règlement introduit les recommandations du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, notamment en termes de maîtrise du ruissellement pluvial en incitant à l'infiltration des eaux à la parcelle.

Les principes fixés dans l'OAP en faveur de l'environnement prévoient notamment la plantation d'arbres de haute tige dans le but de conforter l'ambiance boisée de la zone et de contribuer à la qualité du cadre de vie.

(Rapport environnemental du PLU actuel p.35)

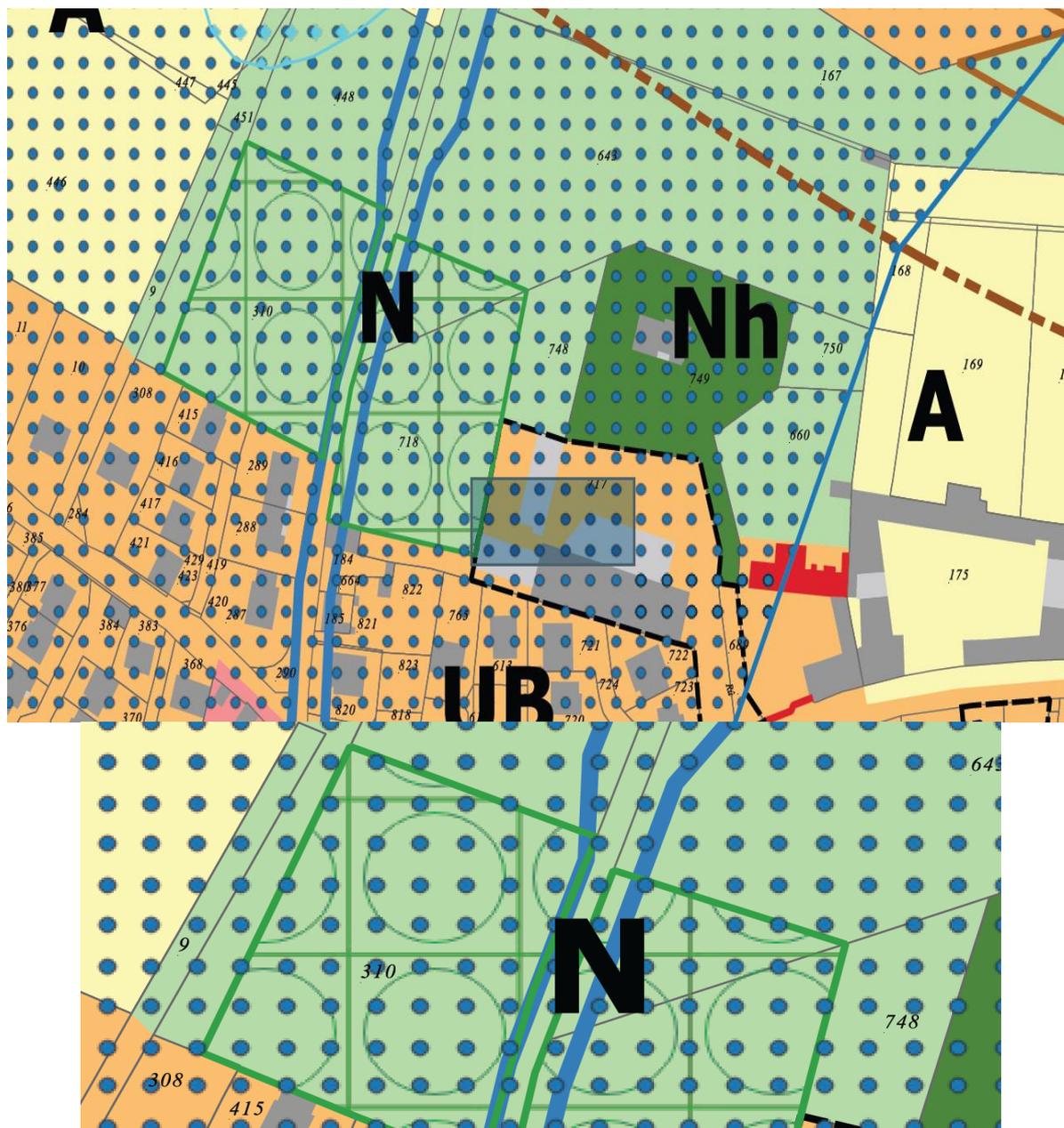
Il convient également d'attirer votre attention sur la circonstance que le projet de révision du PLU soumis à enquête publique n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale compte tenu de la décision de dispense d'évaluation environnementale de la révision du plan local d'urbanisme de Attainville (95), après examen au cas par cas.

Donc autrement dit, il n'a pas été jugé utile de modifier le rapport environnemental du PLU de 2016, et pour cause, les analyses et conclusions de cette étude ne sauraient être caduques au bout de quatre ans.

Il résulte donc de ce qui précède, que le choix de classement en OAP en 2016 de la parcelle cadastrée section AA n°310 découle d'une réflexion et analyse menées par la municipalité afin de déterminer un parti pris d'aménagement du territoire de la commune et permettant la construction de logements en conformité avec les objectifs de densité du Scot-OPF

Or, contre toute attente, moins de quatre ans après l'approbation du dernier PLU, le conseil municipal de Attainville prescrit par décision de son conseil municipal en date du 30 juin 2020, la révision du plan local d'urbanisme (PLU) communal.

Le projet de révision du PLU prévoit de classer la parcelle AA n°310 en zone N :



Par ailleurs, outre le classement en zone naturelle, le terrain est concerné par trois autres contraintes, à savoir :

Élément à préserver au titre de l'article L.113-1



Espace boisé classé



Zones humides potentielles (classe 3)



Cours d'eau et axes de ruissellement
inconstructibilité de 10m de part et d'autre de l'axe en zone A et N
inconstructibilité de 5m de part et d'autre de l'axe en zone U et AU

Ce classement en zone N préjudicie fortement à la société SCCV CARRÉ MAN'NATHAN pour les raisons suivantes :

En sa qualité de maître d'ouvrage, la SCCV CARRÉ MAN'NATHAN entend réaliser un ensemble immobilier de trois bâtiments, comprenant 30 logements sociaux avec places de stationnement en sous-sol, pour une surface totale de plancher de 2.106 m² conformément aux prescriptions de l'OAP n°7.

Ce projet reçoit, lors de sa présentation, le plein assentiment de la précédente municipalité d'ATTAINVILLE, en la personne de Madame le Maire Odette LOZAÏC, laquelle avait délivré certificat d'urbanisme opérationnel en date du 02 mars 2020.

C'est dans ce contexte que la SCCV CARRÉ MAN'NATHAN a déposé le 09 mars 2020 une demande de permis de construire n° PC 095 028 20 B0001 pour lequel l'Architecte des Bâtiments de FRANCE a émis un avis favorable au projet entrepris malgré le refus de la commune de délivrer ledit permis.

Ce refus d'autorisation fait d'ailleurs l'objet d'une procédure pendante devant le Tribunal administratif compétent.

Au regard de ce qui précède, il semble que ce classement en zone naturelle relève d'une erreur d'appréciation de la part de la municipalité d'Attainville tant il ne fait pas de doute que l'instauration au droit de la parcelle cadastrée AA n° 310 de l'ensemble des contraintes dont elle se trouverait frappée en cas d'approbation du PLU révisé en l'état ne répond à aucune prescription légale ou réglementaire.

La ville d'Attainville ne peut d'ailleurs ignorer l'ensemble des analyses et études réalisées en 2016 lors de l'approbation du PLU et ayant permis d'identifier ce terrain comme pouvant accueillir 30 logements, pas plus que l'étude environnementale réalisée à cette période et qui valide la création de l'OAP n° 7.

NAÏMA LADAOUÏ

Avocat au Barreau de Paris

Fondatrice

Ce choix de reclasser ce terrain en zone N moins de quatre ans après la création de l'OAP et son classement en zone à urbaniser avec la création d'un ensemble collectif ne semble pas répondre à des motifs d'urbanisme.

C'est pourquoi je vous demande d'émettre un avis défavorable à :

- **la suppression de l'OAP n° 7 ;**
- **au classement de la parcelle cadastrée AA n° 310 en zone naturelle ;**
- **ainsi que son classement en espace boisé classé et en zone humide potentielle.**

Je vous remercie par avance d'inscrire ces observations dans le registre d'enquête publique et espérant que ma demande sera prise en compte, je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en l'expression de ma considération la meilleure.

Naïma LADAOUÏ
Avocat à la Cour

