



MAIRIE DE SAINT-PRIX

Cabinet du Maire

Saint-Prix, le 20 avril 2021

A l'attention des habitants du secteur
du Vieux-Village de Saint-Prix.

Objet : informations sur le projet de construction - 12, rue de l'Explorateur Delaporte

Madame, Monsieur, *Chère Saint-prissienne, Cher Saint-prisien,*

Un projet immobilier est envisagé au 12 rue de l'Explorateur Delaporte ; je vous sais inquiets quant à cette réalisation, certains riverains m'ont fait part de leurs craintes concernant son intégration et sa densité.

J'aurais souhaité pouvoir échanger de vive voix avec vous, cependant, compte tenu des conditions sanitaires, le principe des réunions publiques habituelles auquel je suis attachée n'est pas applicable et me contraint à m'adresser à vous par courrier.

Croyez bien que je partage votre sentiment quant à ce projet privé, et j'avais ainsi alerté le promoteur Nexity dès son dépôt de permis sur nos attentes légitimes et communes en terme d'intégration dans l'environnement du Vieux-Village et de densité.

Comme j'ai déjà pu l'évoquer avec certains d'entre vous, il me tient à cœur de préserver le cadre de vie de tous les Saint-Prisiens et vous pouvez compter sur ma résolution à tout mettre en œuvre afin d'obtenir du promoteur, comme du propriétaire, un projet révisé, mieux adapté au site, tant sur son aspect architectural que sur son impact en matière de circulation et de stationnement à l'échelle du quartier et, plus globalement, à l'échelle du Vieux-Village qui souffre d'un flux de circulation dense et d'espaces de stationnement saturés.

Aussi, j'ai convoqué ce dernier le jeudi 15 avril, afin de lui exprimer de nouveau mes observations générales, et un rendez-vous à la mi-mai a d'ores et déjà été programmé avec le promoteur et l'Architecte des Bâtiments de France - qui émet des observations architecturales - afin de faire évoluer, dans l'intérêt de tous, ce projet immobilier.

Afin d'être la plus transparente possible dans les informations qui vous sont délivrées autour de cette future construction, je souhaite vous apporter des précisions complémentaires.

La parcelle concernée, constructible et privée, s'inscrit dans une zone de densification, conformément au SDRIF, Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, et au PLU, Plan Local d'Urbanisme, approuvé

.../...

en 2016 : « *au nord-ouest de la commune en limite de Saint-Leu-la-Forêt, une opération mixte de construction collective viendra compléter l'offre de logements sur le nord de la commune* ».

Dans ce cadre réglementaire, et au titre du droit de propriété, le propriétaire peut disposer de son terrain « *de la manière la plus absolue* ». Ainsi, celui-ci a lancé un appel à projets pour vendre sa parcelle à un promoteur. Un permis de construire présentant un programme de 64 logements dont 30% de logements sociaux a été déposé en décembre dernier.

Le permis de construire est instruit par le CIG, Centre Interdépartemental de Gestion, qui vérifie si le projet ne contrevient pas aux règles du PLU. La Ville, sur cette base et, également, au vu des avis des concessionnaires et de l'Architecte des Bâtiments de France, délivre ensuite une autorisation d'urbanisme. Tout rejet ou prescriptions de la part de la Ville doivent être motivés du point de vue réglementaire.

Pour tout projet d'ordre privé, la Ville n'intervient à aucun moment dans le choix du programmiste ou de l'architecte et n'a de visibilité que lorsque le permis de construire est déposé. Par ailleurs, aucune communication sur ce dernier n'est autorisée durant la période réglementaire d'instruction, c'est-à-dire avant l'accord ou le refus du permis de construire.

Néanmoins, consciente que les projets immobiliers s'inscrivant dans les objectifs de densification et de construction de logements imposés par les lois ALUR et SRU, ainsi que le SDRIF, impactent le cadre de vie des habitants, la Ville impose à chaque promoteur de présenter son projet aux riverains concernés lors d'une réunion publique.

Les consignes préfectorales ne permettant pas de se réunir, c'est dans ce sens que le promoteur Nexity a organisé, le 26 mars dernier, une réunion de présentation en visioconférence à laquelle les riverains les plus proches du projet et les associations locales - les Amis du Vieux-Village et les Riverains des Côteaux de Saint-Prix - furent conviés, et à laquelle j'ai moi-même assisté.

A l'issue de cette réunion, qui aurait dû permettre à chacun d'exprimer ses inquiétudes et ses observations, j'ai rencontré et échangé avec certains d'entre vous, ainsi qu'avec les représentants de l'association des Amis du Vieux-Village et les ai invités à consigner leurs inquiétudes par courrier auprès du promoteur Nexity.

En effet, ces éléments d'information me permettront d'appuyer et soutenir les arguments que je souhaite présenter à nouveau au promoteur, en présence de l'Architecte des Bâtiments de France, afin de faire évoluer ce projet dans le respect d'un développement maîtrisé de notre ville et dont le maintien des équilibres contribue à préserver la qualité de vie de tous.

Enfin, je souhaite également vous faire part d'informations générales complémentaires importantes lorsque l'on évoque les projets immobiliers à Saint-Prix.

La loi SRU relative à la *Solidarité et au Renouvellement Urbains* nous impose un nombre de constructions conséquent pour atteindre les 25% de logements sociaux. Or, ceci entre en complète contradiction avec les caractéristiques et contraintes de notre ville. En effet, notre constructibilité est très réduite du fait d'un territoire occupé aux deux-tiers par la forêt de Montmorency et l'Espace

.../....

.../...

Naturel Sensible d'Intérêt Local, de fait, inconstructibles ; l'injonction législative de densifier nos territoires, et la pression forte exercée sur le seul tiers restant de notre territoire, fait fi des contraintes locales et tend à perturber les équilibres urbains et naturels.

L'objectif de construction de 25% de logements sociaux arbitrairement plaqué à un niveau national, - et sans remettre en cause une offre de logements nécessaire - ne tient pas compte de nos contraintes et s'avère inatteignable, outre à bétonner notre ville, ce qui n'est pas envisageable et est contraire à nos ambitions communes pour Saint-Prix.

De plus, les maires ne maîtrisent pas les créations de logements privés issus de divisions favorisées par la loi ALUR qui a, quant à elle, libéré la constructibilité. Ces nouvelles constructions viennent mécaniquement creuser le déficit SRU et imposer la réalisation de logements sociaux supplémentaires.

Si la loi SRU vise légitimement à favoriser l'accès au logement pour tous, son application *stricto sensu* fragilise la qualité de vie de nos villes dont les infrastructures et l'offre de transport, de services, de commerces, d'emplois ne sont plus en adéquation avec l'augmentation de population attendue.

Pour toutes ces raisons, dans le cadre du collectif des Maires du Val d'Oise, nous demandons la révision de cette loi et notamment de son article 55. A ce titre, j'ai pu échanger et argumenter ces derniers mois avec, notamment, Monsieur le Préfet de Région et Madame la Ministre du Logement afin de faire entendre notre voix.

Concernant le programme immobilier du 12, rue de l'Explorateur Delaporte, au-delà du cadre législatif et réglementaire, vos doléances me sont nécessaires afin de parvenir à faire entendre nos requêtes. Je vous remercie de bien vouloir me les adresser à mairie@saintprix.fr. Toute évolution de ce projet privé vous sera à nouveau présentée.

Vous assurant de ma détermination à porter vos inquiétudes et obtenir une révision conséquente de ce projet immobilier, et restant à votre écoute,

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Bien à vous,

Votre Maire,

Céline VILLECOURT
