

Chers collègues,

concernant le programme immobilier envisagé au 12 rue de l'Explorateur Delaporte ; un sujet que je souhaitais bien évidemment aborder avec vous ce soir.

Ma détermination à préserver le caractère résidentiel et villageois du Vieux-Village est totale, je l'ai exprimée par deux fois aux habitants riverains et l'ai prouvé par mes actions auprès du promoteur et de l'Architecte des Bâtiments de France.

Vous m'interrogez sur l'information donnée aux habitants sur le permis de construire déposé en mairie le 15 décembre 2020. Sachez qu'il ne m'est pas réglementairement autorisé de rendre public un permis quelqu'il soit durant la phase d'instruction. C'est la raison pour laquelle, et depuis longue date, la Municipalité d'hier comme actuelle impose au promoteur l'organisation d'une réunion de présentation et d'information aux riverains concernés. De plus, le permis étant incomplet, les pièces administratives ne permettaient pas en l'état d'échanger avec les parties prenantes afin de parvenir à sa révision.

Les pièces complémentaires ont été déposées les 19 mars 2021 et complétées le 9 avril 2021.

Le 26 mars, à ma demande, et non en avril comme vous l'indiquez, le promoteur a présenté le projet aux riverains afin que ces derniers émettent leurs remarques et doléances.

Le 17 mai, je réunissais le promoteur NEXITY et l'Architecte des Bâtiments de France afin d'alerter, de nouveau, sur la densité inacceptable de ce projet et demander à ce que l'ensemble du programme envisagé soit revu en tenant compte des prescriptions suivantes :

- Baisse significative du nombre de logements. En effet, ce point est crucial puisqu'il impacte non seulement la densité du projet, mais également la circulation et le stationnement à ses abords,
- Stationnement des futurs résidents et de leurs visiteurs potentiels entièrement géré sur la parcelle,
- Modification du projet architectural qui doit être en adéquation avec l'esprit village (matériaux, gabarits) et en harmonie avec son environnement, conformément aux prescriptions de l'ABF,
- Présentation d'un plan paysager plus ambitieux avec notamment la création d'un espace arboré en entrée de parcelle, en cohérence avec le cadre naturel et la proximité du massif forestier,
- Réalisation d'une étude d'impact sur la circulation dans ce secteur d'habitation.

Compte tenu de nos arguments collectifs, le promoteur NEXITY doit travailler un nouveau projet dans le sens indiqué pour le proposer au propriétaire de la parcelle et déposer un nouveau permis de construire. Je tiens ici à remercier les Saint-Prisssiens qui m'ont adressé leurs remarques constructives et leurs doléances.

Pour compléter votre information, l'instruction de ce permis s'achèvera au 9 août. Dès réception des conclusions de l'instructeur, ce permis en l'état sera refusé. Pour parfaire vos connaissances en matière d'Urbanisme, sachez qu'il est interdit de refuser un permis dont l'instruction n'est pas achevée !

Pour répondre à votre interrogation quant à la comparaison que vous avancez avec le projet du Château de la Terrasse :

Le permis déposé le 11 octobre 2009 par la société SCCV Saint-Prix présentait un projet immobilier de 45 logements. Il a été refusé le 6 février 2020 pour les motifs suivants :

- Avis défavorable de l'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE, du syndicat EMERAUDE et du SIARE,
- Non-conformité avec l'article UA4 du Plan Local d'Urbanisme concernant la desserte par les différents réseaux et avec l'article UA2 concernant les règles de stationnements.

Un second permis, quasi identique, déposé le 29 avril 2020 a également été refusé le 22 septembre 2020, pour les motifs suivants :

- Avis défavorable de l'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE, notamment du fait d'une modification trop importante du bâti historique et de ses abords,
- Extension du réseau ENEDIS sur 180 mètres linéaires et modification du transformateur non prévues par la Commune,
- Le projet, non conforme aux dispositions de l'article UA3 concernant les caractéristiques des accès, des voiries et des carrefours, ne permettait pas de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des déchets ménagers et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Vous noterez deux différences notables entre ces projets privés :

- ➔ Le château de la Terrasse a été identifié, au Plan Local d'Urbanisme, comme bâti protégé au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme ; c'est un lieu emblématique de la commune faisant partie de l'histoire locale. Ainsi, tout projet de rénovation/reconstruction ne peut dénaturer le bâti protégé et ses abords. De fait, cette parcelle ne peut accueillir un projet dense.
- ➔ La parcelle du 12 rue de l'Explorateur Delaporte a été rendue constructible, au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5 juillet 2016, puisqu'elle se trouve située dans une zone de densification au SDRIF, soit +15% de population d'ici 2030 dans une zone identifiée comme proche d'une gare. De plus, une opération a été comptabilisée dans la production de logements dans le rapport de présentation du PLU et précisé ainsi

dans notre règlement, je cite : « *Au nord-ouest de la commune, en limite avec Saint-Leu-la-Forêt, une opération mixte de construction collective viendra compléter l'offre de logements sur le nord de la commune* ». Cela n'était pas du tout le cas pour le Château de la Terrasse.

Enfin, il est utile de rappeler que les deux refus signifiés concernant le projet du Château de la Terrasse font aujourd'hui l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Cergy.

C'est uniquement dans le cadre de sa défense face à ces recours que la Ville a fait appel à son avocat.

Je ne m'étendrai pas sur le fait que ce promoteur n'a jamais pris la peine de venir présenter son projet aux élus et aux riverains, et pas plus sur les attaques du propriétaire à notre encontre et l'installation de gens du voyage qui, durant des semaines, ont mis à mal la tranquillité de ce quartier.

Concernant le 12 rue de l'Explorateur Delaporte, je me suis engagée à refuser tout permis de construire qui ne répondrait pas aux attentes des habitants et de l'équipe municipale. Cette responsabilité, je la prendrai, quand bien même cela engage juridiquement la ville.

Par ailleurs, et pour répondre à votre dernière question, j'ai pris la décision d'interdire la circulation des camions (hors desserte locale) au sein du Vieux-Village, les routes n'étant pas adaptées et la circulation déjà dense. L'arrêté est d'ores et déjà parti en Préfecture du Val d'Oise. A ce jour, les camions sont autorisés et donc non verbalisables, comme vous semblez le sous entendre.

Pour conclure, je tiens à rappeler la pression exercée sur les maires par l'Etat en matière de construction et notamment de logements sociaux.

Les particularités et contraintes de notre commune ne sont pas prises en compte, à savoir, nos infrastructures inadaptées et les 2/3 de notre territoire composés de forêt et d'un Espace Naturel Sensible.

Le Préfet peut, dès demain, considérer que la Ville ne « joue pas le jeu » de la production de logements, et, en tant que représentant de l'Etat, se substituer au maire et signer tout permis de construire qu'il jugerait utile et conforme au PLU en vigueur. L'intégration dans l'environnement et la densité des projets ne seraient pas, alors, évaluées avec l'exigence qui est la mienne.

Notre qualité de vie est intrinsèquement liée à la modification de la loi SRU. Cela est, et restera, mon cheval de bataille.