

## COMPTE-RENDU ET PROCES-VERBAL

### **BUREAU COMMUNAUTAIRE**

#### SÉANCE ORDINAIRE DU 6 OCTOBRE 2021

Nombre de Conseillers :	L'an deux mille vingt et un, le SIX OCTOBRE, à vingt heures,
en exercice..... 18	Le BUREAU COMMUNAUTAIRE de la Communauté d'Agglomération PLAINE VALLEE, légalement convoqué par courrier du 30 Septembre 2021 et par affichage du 30 Septembre 2021, s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal de la Mairie de Soisy-sous-Montmorency, 2 avenue du Général de Gaulle, sous la présidence de <b>Monsieur Luc STREHAIANO</b> , Président et Maire de Soisy-sous-Montmorency.
présents..... 17	
procuration..... 0	
absent ..... 1	

#### Etaient présents :

Luc STREHAIANO  
Christian LAGIER  
Philippe SUEUR  
Muriel SCOLAN  
Alain GOUJON  
Patrick FLOQUET  
Julien BACHARD  
Véronique RIBOUT  
Frédéric BOURDIN  
Nicolas LELEUX  
Céline VILLECOURT  
Eric BATTAGLIA  
Michel LACOUX  
Patrick CANCOUËT  
Thierry BRUN  
Yves CITERNE  
Daniel FARGEOT

Président et Maire de Soisy-sous-Montmorency,  
1<sup>er</sup> Vice-Président délégué et Maire de Piscop,  
2<sup>ème</sup> Vice-Président et Maire d'Enghien-Les-Bains,  
3<sup>ème</sup> Vice-Présidente et Maire de Deuil-La Barre,  
4<sup>ème</sup> Vice-Président et Maire de Montlignon,  
5<sup>ème</sup> Vice-Président et Maire de Montmagny,  
6<sup>ème</sup> Vice-Président et Maire de Saint-Gratien,  
7<sup>ème</sup> Vice-Présidente et Maire de Moisselles,  
8<sup>ème</sup> Vice-Président et Maire de Domont,  
10<sup>ème</sup> Vice-Président et Maire Saint-Brice-sous-Forêt,  
11<sup>ème</sup> Vice-Présidente et Maire de Saint-Prix,  
12<sup>ème</sup> Vice-Président et Maire d'Ezanville,  
13<sup>ème</sup> Vice-Président et Maire de Bouffémont,  
14<sup>ème</sup> Vice-Président et Maire de Groslay,  
15<sup>ème</sup> Vice-Président et Maire de Margency,  
Secrétaire Général du Bureau et Maire d'Attainville,  
Rapporteur Général du Bureau et Maire d'Andilly,

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L2121-17 du code général des collectivités territoriales.

#### Absents excusés ayant donné Procuration : /

#### Absents excusés :

Maxime THORY | 9<sup>ème</sup> Vice-Président et Maire de Montmorency,

Secrétaire de séance : M. Yves CITERNE

A 20 heures 00 précises, le Président procède à l'appel des membres du Bureau et après avoir constaté que le quorum est atteint, déclare la séance du Bureau Communautaire ouverte.

### HABITAT – URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

#### 1 – AVIS SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE D'ATTAINVILLE

*La commune d'Attainville a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme révisé lors de son conseil municipal du 29 juin 2021.*

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, Plaine Vallée est invitée à émettre son avis sur le projet qui lui a été notifié le 15 juillet 2021.

Le projet de la commune réside dans les points suivants :

- *Elaborer un projet d'aménagement et de développement durables respectueux de l'identité du village et de son environnement, en particulier en ce qui concerne les zones ouvertes à l'urbanisation en consommation d'espaces naturels et agricoles,*
- *Prendre en compte le projet de restructuration du ventre-village,*
- *Réfléchir sur le devenir du centre hospitalier Roger Prévôt,*
- *Retravailler les orientations d'aménagement et de programmation afin de mieux encadrer les futures opérations,*
- *Retravailler le règlement et ses documents graphiques pour en améliorer la lisibilité et favoriser un urbanisme de qualité,*
- *Doter la commune d'un document d'urbanisme prenant en compte les dispositions de la loi dite « ALUR » (notamment refonte du règlement selon la nouvelle codification),*
- *Doter la commune d'un document d'urbanisme numérisé conforme au standard validé par le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.*

*En matière d'habitat ou d'assainissement, ce projet n'appelle pas de remarques particulières.*

*En revanche, les règles et dispositions prévues pour la zone AUI applicables au secteur 8 « zone d'activités économiques » suscitent des réserves par leurs conséquences sur la constructibilité du site.*

*En effet, la CAPV a signé en 2015 une convention de veille et de maîtrise foncière avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) et la commune d'Attainville afin de réaliser sur environ 17 hectares de terrain une opération d'aménagement économique compatible avec les orientations et les règles du PLU et du SCOT alors en vigueur. Il s'agissait de faire muter le bâti commercial existant et d'étendre la zone en favorisant l'implantation de PME-PMI, d'artisans et d'activités tertiaires à haute valeur ajoutée ; tout en y interdisant le commerce et la logistique.*

*Ce projet s'inscrivait dans la suite logique d'une volonté municipale déjà ancienne, puisque dès 1999 les premières études avaient été lancées par la commune afin d'aménager un parc d'activités sur 20.6 hectares de terrains et ce dans le cadre réglementaire d'une ZAC, créée en 2001 et depuis non clôturée.*

*En 2014 le projet est porté à 17 hectares dans le cadre notamment de la révision du PLU approuvé en 2016 qui classe dans son règlement l'ensemble du secteur en zonage AU à vocation économique.*

*L'EPFIF s'est depuis rendu propriétaire de près de 6 hectares de foncier considérés comme urbanisables et donc à un prix supérieur à leur valeur d'usage initiale, sans compter la prise en charge de la dépollution et démolition d'une friche commerciale présente sur site.*

W

*Dans le cadre de la nouvelle révision en cours, il a été acté de passer le périmètre du futur parc d'activités de 17 hectares à 3.7 hectares afin de répondre aux exigences de la nouvelle municipalité et de veiller à son objectif de non imperméabilisation des sols et de préservation des terres agricoles.*

*Il était alors convenu d'établir une OAP dédiée ainsi qu'un projet de règlement d'urbanisme permettant d'accueillir une opération immobilière de développement économique qualitative et potentiellement viable compte tenu de sa forme, de son coût d'acquisition, de démolition et surtout de dépollution du site.*

*La révision du PLU en cours projette pour le secteur en question des règles de volumétrie et d'implantation des constructions assez restrictives des droits à construire.*

*Il prévoit ainsi :*

1. *Une emprise au sol des constructions limitée à 600m<sup>2</sup> au maximum*
2. *Une distance entre deux constructions ne pouvant être inférieure :*
  - *à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus élevée avec un minimum de 5 m si les façades sont des murs aveugles ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ou une porte d'accès ne créant pas de vue,*
  - *à la hauteur totale de la construction la plus élevée avec un minimum de 5 m dans le cas contraire.*

*Par ailleurs, l'OAP du secteur prescrit une bande d'inconstructibilité de 75 m imposée vis-à-vis de la RD 301, cette zone devant être traitée en espace paysager.*

**Il est proposé au bureau communautaire de demander les modifications suivantes :**

**1- Sur l'emprise au sol des constructions (article 2-1) :**

**Adapter et porter à 1 200 m<sup>2</sup> l'emprise au sol maximale des constructions afin de permettre notamment la réalisation de locaux divisibles en plusieurs ateliers afin d'y accueillir des artisans, PME ou PMI, sans s'interdire l'accueil d'utilisateur unique.**

**2- Sur la distance entre deux constructions sur une même propriété (article 2-1) :**

**Supprimer toute prescription relative à la distance entre deux constructions sur une même propriété s'agissant d'une zone d'activité et non pas d'une zone d'habitat résidentiel.**

**3- Pour l'OAP :**

**Atténuer la portée de la bande d'inconstructibilité de 75 m afin de permettre la création d'un éventuel accès véhicules.**

**H**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme,

**VU** l'arrêté n° A 15-592-SRCT du préfet du Val d'Oise en date du 25 novembre 2015 portant création de la Communauté d'Agglomération « PLAINE VALLEE » à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016,

**VU** l'arrêté préfectoral n°A20-034 en date du 10 janvier 2020 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération,

**VU** la délibération du conseil de communauté n° DL2020-07-15\_7 portant délégation de pouvoirs au Bureau,

**VU** la délibération du 29 juin 2021 de la commune d'Attainville arrêtant son projet de Plan Local d'Urbanisme Révisé,

**VU** le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme notifié à Plaine Vallée le 15 juillet 2021,

**VU** l'OAP du secteur 8 du projet de PLU révisé, zone à urbaniser à vocation économique,

**VU** le règlement du projet de PLU révisé applicable à la zone AUI, et notamment les règles et dispositions en matière de volumétrie et d'implantation des constructions,

## **CONSIDERANT DE PREMIERE PART**

En matière de développement économique, la CAPV exerce de plein droit au lieu et place de ses communes membres les actions de développement économique dont la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activité,

A ce titre et dans le cadre d'une convention tripartite de veille et de maîtrise foncière conclue avec la commune, l'EPIFIF est propriétaire pour le compte de la CAPV d'un foncier de 3.7 hectares projeté dans l'OAP secteur 8 « zones d'activité économiques » figurant en pièce 4 du projet de révision du PLU et classé au projet de règlement en zone AUI,

Le projet qui sera développé prendra nécessairement en compte les préconisations de la commune en matière d'insertion architecturale, urbaine, paysagère et écologique tout en veillant à l'équilibre économique du projet, à la qualité des entreprises et des emplois attendus et à la complémentarité des projets de parcs d'activité présents sur le territoire de l'agglomération,

Seront exclues du projet, conformément aux objectifs de développement économique de l'agglomération, les activités de commerce et les constructions à usage d'entrepôts ou de stockage sans lien avec une activité autorisée,

**H**

**CONSIDERANT DE DEUXIEME PART**

Si les objectifs de maîtrise de l'urbanisation et de protection de l'environnement peuvent justifier l'encadrement des droits à construire, la zone du secteur 8 est une zone à urbaniser à vocation économique dont l'attractivité ne doit pas être réduite,

Dans le cadre de la nouvelle révision en cours, il a été acté de passer le périmètre du futur parc d'activités de 17 hectares à 3.7 hectares afin de répondre aux demandes de la nouvelle municipalité et de veiller à son objectif de non imperméabilisation des sols et de préservation des terres agricoles.

Toutefois, le projet de règlement soumis à l'avis de la CAPV restreint très fortement la constructibilité du périmètre du projet pour ce qui concerne l'emprise au sol, la hauteur des constructions et les implantations (article 2.-1 du règlement applicable à zone AUI),

Ces restrictions sont de nature, en opposition avec les objectifs poursuivis, à réduire les possibilités de proposition innovantes de la part des promoteurs sans garantir pour autant la qualité recherchée par les collectivités notamment en ce qui concerne les entreprises amenées à s'implanter sur ce site,

Par ailleurs, l'OAP du secteur prescrit une bande d'inconstructibilité de 75 m imposée vis-à-vis de la RD 301, cette zone devant être traitée en espace paysager,

**CONSIDERANT de TROISIEME PART :**

Bien que les contrats de vente immobilière soient hors du champ de la commande publique, la CAPV a la volonté d'engager en amont de la cession une consultation de promoteurs, selon le mode de l'appels à projet, pour sélectionner dans un premier temps les meilleurs candidats susceptibles de proposer un projet qualitatif puis dans un second temps, le projet répondant au mieux aux contraintes et objectifs poursuivis et partagés par les collectivités, en associant étroitement la commune dans la procédure de sélection afin d'assurer notamment l'intégration des constructions et le traitement environnemental et paysager des espaces,

QU'Il résulte de ce qui précède qu'il conviendrait d'offrir une plus grande souplesse qui bénéficierait à la fois aux porteurs de projets (promoteurs-investisseurs) et aux deux collectivités, permettant ainsi de garantir une meilleure qualité de projets et d'activités économiques, en ouvrant les possibilités de propositions architecturales et fonctionnelles du site, qui resteront, via l'appels à projet, soumises à l'autorisation préalable de la commune et de la communauté d'agglomération,

Ayant entendu l'exposé du Président présentant le projet de délibération,

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE, après en avoir délibéré à la majorité des membres,**

H.

**ARTICLE UNIQUE** : EMET un avis favorable sous réserve d'intégration au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme d'Attainville des modifications suivantes des règles applicables à la zone AUI :

- Que la règle de l'emprise au sol des constructions énoncée à l'article 2.1 du projet de règlement soit adaptée et portée à 1 200 m<sup>2</sup> afin de permettre notamment la réalisation de locaux divisibles en plusieurs ateliers afin d'y accueillir des artisans, PME ou PMI, sans s'interdire l'accueil d'utilisateur unique.
- Qu'aucune prescription ne soit précisée audit article 2.1 quant à la distance entre deux constructions sur une même propriété ; s'agissant d'une zone d'activité et non pas d'une zone d'habitat résidentiel.
- Que soit atténuée la disposition d'OAP relative à la bande d'inconstructibilité de 75 m imposée vis-à-vis de la RD 301 précisant qu'elle soit traitée en espace paysager, afin de permettre notamment la création d'un éventuel accès véhicule.

**QUESTIONS DIVERSES**

Pas de question diverse.

**PLUS AUCUNE QUESTION N'ETANT A L'ORDRE DU JOUR**  
**LA SEANCE EST LEVEE A 20 H 30**



Secrétaire Général,

Yves CITERNE



Le Président,

Luc STREHAIANO