

CR Réunion

Groupement de défense de la butte d'Orgemont / Mairie d'Argenteuil Vendredi 18 mars 2022 - 14h30-16h - Mairie d'Argenteuil

Présents pour le groupement :

- Colette Six, présidente de l'APSBO
- Gilles Lorient, secrétaire de l'APSBO et membre du comité de quartier d'Orgemont
- Alain Hérim, président de l'association EVA
- Guillaume Desjobert, habitant de la Colonie et coordinateur du Groupement
- Marine Chailloux, porte-parole du collectif de défense de la Butte d'Orgemont et conseillère municipale

Excusés :

- Abdelhadi Zahouani, président du syndicat de la rue du clos des Moines
- Dominique Tanvet, association de protection des buttes du Parisis

Présents pour la mairie :

- Camille Gicquel, adjointe à l'urbanisme
- Jean-François Ploteau, adjoint aux Transports, Mobilité et Développement durable
- Mathieu Guion, Directeur Général des Services Techniques
- Victor Hilaire

Nous commençons la réunion en relisant le résumé de notre dernière réunion avec la mairie (juin 2021) - voir ancien projet en **ANNEXE 1**. Depuis, la ville a un peu avancé avec le propriétaire de la friche Sifru (un consortium basé aux États-Unis).

1 - Etat des lieux actuel :

- La ville souhaite lancer la douzième modification de son PLU (plan local d'urbanisme). Elle est en cours d'élaboration. Cette modification ne concernera pas que la parcelle de la friche, mais en tout neuf périmètres d'études sur Argenteuil. En parallèle, la ville va rédiger une **OAP** (orientation d'aménagement et de programmation). Une OAP est définie par périmètre et vise à définir des intentions et des orientations d'aménagement qualitatives pour la friche. Elle doit affiner les ambitions de la ville pour les neuf secteurs concernés par la modification du PLU. Le principe de répartition des zones sur le site SIFRU a été travaillé et partagé avec le propriétaire.
- La ville va lancer une enquête publique pour modifier son PLU. La consultation est prévue à partir du **20/06/2022** et durera 6 semaines (démarrage au lendemain du 2eme tour des élections législatives).

2 - Le nouveau projet : Voir ANNEXE 2 (schéma de principe)

La mairie n'a pas émis l'intention d'acheter la zone. Elle n'a pas non plus proposé de classer cette parcelle en zone N (zone naturelle à protéger) qui était notre demande initiale.

Le projet de la ville serait de diviser la parcelle de près de **21 000 mètres carrés** en trois parties : (voir en Annexe un plan aproximatif)

- 2/3 (un peu plus de **14 000 mètres carrés**) en **zone NL** (zone naturelle de loisirs). Cela veut dire que ce serait un parc avec possibilité d'y mettre une construction légère, comme un cabanon en bois par exemple.
- **Une zone UCB** (pour construire des pavillons) : le long de la rue du Clos des Moines. Cette partie de la parcelle mesurerait environ **3 000 mètres carrés**.
- Une **zone UB**, pour construire des collectifs. Cette zone sera le long de Stalingrad, en face des pavillons entre la station service et la rue de Vaucelle (voir schéma). Elle devrait mesurer **4 000 mètres carrés**. Problème posé : à quelle hauteur pourront s'élever ces collectifs, pas de réponse de la mairie. *Hors réunion, nous avons constaté que la hauteur maximum en zone UB est de 28m (réglementation Zone UB du PLU d'Argenteuil)*. Autre problème évoqué, la fragilité et la qualité des sols notamment pour y construire des parkings en sous-sols. Pour rappel en face, devant la sortie de Grand Frais, il y a eu un gros fontis récemment. On ne connaît toujours pas la nature des sols. Le fait de passer de zone UE (actuellement) à zone UB nécessite une étude de sol plus approfondie.
- La ville négocie la rétrocession de la zone NL à la ville pour l'euro symbolique. Puis elle compte discuter avec l'AEV pour qu'elle prenne en charge le parc qui serait créé, comme le reste de la butte d'Orgemont. Mais en attendant, cela serait un terrain municipal. **La mairie propose au groupement et riverains de faire des propositions d'aménagement de cette zone NL.**

- Nous avons interrogé la municipalité sur le prix du terrain. Pour rappel, Lidl devait l'acquérir 6,5 millions d'euros selon la ville. Là, le prix serait divisé par deux. A 3 millions d'euros, nous avons demandé à la ville pourquoi ne pas l'acheter en préemptant le terrain. L'adjointe à l'urbanisme a répété qu'il n'était pas question d'acheter la friche. Construire des immeubles serait sans doute un moyen pour le propriétaire du terrain de retrouver le prix d'origine en « rentabilisant » cette partie de la parcelle.
- Mais la rétrocession à 1€ de la zone NL à la ville ne se fera que quand il aura obtenu un permis d'aménager les deux zones constructibles.

3 - Autres points :

- Il y aura, à terme, une réserve pour mettre une piste cyclable le long de l'avenue de Stalingrad.
- la mairie va refaire un rappel au propriétaire sur le fait de ramasser ses déchets / présence de rubalise etc...avec une semaine de délai. **Sans réponse de la part du propriétaire, la mairie enverra le service de propreté et la facture au propriétaire.**
- concernant le fond AMI Friche, c'est au propriétaire de porter le projet de candidature. Pour l'instant ce dernier n'a pas monté de dossier (tant que le projet n'est pas finalisé).

4 - Les prochaines étapes :

- Le conseil de territoire devra arrêter la modification du PLU puis le préfet sera saisi pour convoquer un enquêteur public et lancer l'enquête publique. Une démarche impossible en période électorale. Il faudra donc attendre après le second tour des législatives pour démarrer la procédure.
- Ensuite, après l'enquête publique, le commissaire enquêteur aura un mois pour faire son rapport et répondre aux questions soulevées pendant l'enquête. Ce qui nous emmène à septembre 2022.
- Délibération a priori en octobre en conseil de territoire (EPT Boucle Nord de Seine) pour approuver ou non la modification du PLU. La décision sera exécutoire un mois après. La modification si elle suit le calendrier devrait donc intervenir à la fin de l'année 2022.

5 - Actions/Décisions/Avis :

- Sur la zone SIFRU :
 - A la demande de la mairie, nous avons mis de photos de la zone en Annexe 3.
 - Demander au propriétaire de rendre la zone propre. **Pilote : Mairie**
 - **Fermer l'accès derrière l'abri bus ! Pilote : Mairie**
- Sur le Projet :
 - Attente du plan des zones de la part de la mairie afin que l'on puisse faire un proposition d'aménagement. **Pilote : Mairie. Délai : 08/04/22**

Avis du groupement : Le groupement **n'est pas d'accord** avec la proposition donnée et **principalement sur la zone UB qui n'est pas acceptable (28m de hauteur)**.

Nous avons entendu qu'une proposition d'environ 3M€ serait acceptable pour le propriétaire. Nous allons donc nous tourner vers les riverains et les adhérents des associations du groupement pour vous faire une nouvelle proposition en ce sens. Elle sera vraisemblablement composée de 2 zones : une UC et une NL/N. **Pilote : Groupement. Délai : fin avril**

Nous reviendrons vers vous également sur une proposition d'aménagement de la zone NL/N. **Pilote : Groupement. Délai : fin avril**

6 - Prochaine date de réunion : point à faire (**en mai ?**) après le retour du Groupement et avant la validation de l'OAP/démarrage de la consultation du 20/06/2022. **Pilote : Mairie.**

Fin de la réunion vers 16h

ANNEXE 1

Projet présenté lors de la réunion du 170621



ANNEXE 2

Projet présenté lors de la réunion du 180322 (schéma de principe en attendant le plan de la mairie)



ANNEXE 3

Photos sur le site SIFRU : Mars 2022

Risque d'installation (derrière abris bus) - Détritus - Dégâts causés par les arbres...

