



Lettre du Maire



N°1 - Juillet 2021

Chères Lissoises et chers Lissois,

Par cette nouvelle publication, en ce début d'été et plus précisément après une année complexe liée à la crise, je vous souhaite de bonnes vacances bien méritées. Même vaccinés, nous devons rester vigilants et respecter collectivement les gestes barrières.

Je tenais également à vous expliquer plus précisément la mutation de la zone dite « ancien site EDF ».

Lors de notre arrivée à la tête de la commune, nous avons été confrontés immédiatement au démarchage d'acteurs immobiliers qui envisageaient de lancer des opérations sur le site EDF, localisé sur la zone d'activité économique des Malines. Ces initiatives mettaient à mal notre engagement pour la réalisation d'un parc arboré. En effet, depuis plus de 10 ans, ces bâtiments dont certains amiantés et détenus par une société Suisse, faisaient l'objet de

nombreuses sollicitations. Ce terrain est soumis au droit de préemption urbain. Autrement dit, la commune pouvait user de sa faculté de l'acquérir prioritairement.

Alors que nous nous opposons aux projets de constructions de logements (plus de 500) et à l'implantation de nouveaux commerces, nous avons reçu une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). Cette déclaration permet au propriétaire de l'ancien site d'EDF, d'informer la commune de son intention de vendre son bien. La commune peut alors décider d'user de son droit de préemption ou non. Le montant de l'achat était fixé à 1 500 000 €.

A l'appui d'une analyse fine complétée par l'expertise immobilière des services de l'Etat « France Domaine », **nous avons pris la décision de ne pas préempter pour les raisons suivantes :**



1) Une gestion saine des finances locales

D'une part, l'acquisition de cette friche industrielle devait être accompagnée d'actions respectives de dépollution et démolition correspondant à une dépense onéreuse à la charge de la commune d'un montant estimé à 5,5 millions d'euros. Ce montant pouvait mettre en difficulté les finances communales et nos capacités d'investissements.

D'autre part, son acquisition par préemption pouvait déclencher une procédure judiciaire sur plusieurs années. L'impossibilité d'aménager immédiatement ce site et sa sécurisation auraient entraîné, à notre charge, des frais annuels supplémentaires de gardiennage, afin de prévenir toutes occupations illicites, supérieurs à 600 000 euros.

2) Le maintien de la maîtrise du terrain par la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

L'acquéreur s'est rapproché de la Municipalité pour proposer un projet qui intégrerait les aspirations environnementales de la commune. Ce projet est dépendant d'une modification du PLU.

Il faut savoir que les directives nationales de production de logements nous obligent à requalifier certaines zones économiques en zones d'habitation.

C'est le cas de la zone UD située également dans la zone des Malines (voir schéma). Selon l'étude menée par le cabinet Egis en 2016, cette zone d'une superficie de 2,8 ha est destinée à accueillir, au vu d'un bilan financier équilibré, une densité de plus de 350 logements. Cette zone UD se positionne, aujourd'hui, comme une verrue en plein milieu de la ville.

Afin d'éviter l'étalement urbain et satisfaire l'obligation qui était alors portée par la zone UD, la zone EDF pourrait être requalifiée en zone d'habitation, en lieu et place de la zone UD qui se trouve en front de zone.

3) Des exigences locales en faveur de la renaturation et des projets intégrant la dimension de la transition écologique et sociale

Le projet proposé devra impérativement correspondre aux caractéristiques de la commune et permettre de répondre aux besoins des habitants de Lisses :

- Renaturation au minimum de 50% de l'espace ;
- Création d'une résidence seniors ;
- Création d'une maison médicale pluridisciplinaire ;
- Création d'un parc naturel accessible à tous les Lissois ;
- Pas de commerce sur cette zone, renforcement du Mail de l'Île-de-France au Long Rayage ;
- Répondre au besoin de mixité sociale ;
- Permettre le parcours résidentiel en intégrant dans le programme des pavillons avec suite parentale au rez-de-chaussée ;
- Interdiction des places de stationnement commandées ;
- Etude d'impact de circulation ;
- Réintroduction du végétal sur le site dans un cadre maîtrisé.

4) Une alternative pour les Lissois

En résumé et en concertation avec les habitants lors de la révision du PLU nous aurons le choix dans les années à venir :

- Soit, l'ancien site d'EDF resterait affecté à une zone d'activité économique et la zone UD demeurerait ouverte à l'urbanisation habitat.
- Soit, cet ancien site devient, sous nos conditions évoquées précédemment, constructible et la zone UD retrouverait sa vocation économique initiale.

C'est donc en toute transparence que je souhaitais porter ces éléments à la connaissance de l'ensemble des Lissois.

Il est incontestable que la situation aujourd'hui n'est pas celle que nous aurions espérée lors de notre campagne.

Nous devons nous adapter à une réalité économique et financière qui s'est imposée à nous.

Nous le faisons en conformité avec nos valeurs dont la première est de servir l'intérêt général. Ce choix, comme la révision du PLU, doit se faire avec la participation des habitants.

Nous comptons sur vous.

Votre dévoué Maire

