Département du Val d'Oise

Plan d'Occupation des Sols de Saint Witz

DECLARATION DE PROJET

emportant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols

RAPPORT DE PRESENTATION

POS APPROUVE LE : 2 juillet 1992
Modifié le : 1-08-1996
Modifié le : 4-10-1999
Modifié le : 11-05-2000
Modifié le : 15-11-2000
Modifié le : 13-09-2002
Modifié le : 7-07-2009

SOMMAIRE

A PRESENTATION DE LA COMMUNE DE SAINT WITZ ET ELEMENTS DU CONTEXTE

B PRESENTATION DU PROJET ET INTERET GENERAL DU PROJET

C EXAMEN AU CAS PAR CAS DE LA DECLARATION DE PROJET

D DISPOSITIONS POUR ASSURER LA MISE EN CONFORMITE DU POS AVEC LA DECLARATION DE PROJET

E JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

F DESCRIPTIF DE LA PROCEDURE

ANNEXES :

1- Photographies des parcelles avec localisation et orientation des prises de vue
2- Photographies de la mairie actuelle
3- Plan cadastral
4- Projet & Légende du Projet
5- Carte d'impact du PPRT
6- Carte d'impact du PPRN
7- Etat du plan de zonage avant et après la modification et textes associés à cette modification:
   - Règlement zone UG et normes de stationnement
   - Emplacements réservés
   - Tableau des superficies de zones

Dossier établi le 30 septembre 2015
par le service Urbanisme de la Commune de Saint Witz avec l'aide et la collaboration
du pôle « mission territoriale DDT95/SAT »

A) Présentation de la commune de Saint Witz et éléments de contexte

Saint-Witz est un village qui, en 1970, ne comportait que quelques maisons, principalement situées le long du CD10, reliant Survilliers à Plailly (Oise). La population était alors de moins de 200 habitants. Il n'y avait, à l'exception d'une petite mairie, aucune configuration évoquant un centre de village.

De 1970 à 2000, la population a augmenté jusqu'à 2500 habitants. Quatre zones d'habitations, presque exclusivement constituées d'habitat pavillonnaire, ont vu le jour au cours de cinq phases de construction successives : en 1974, 1980, 1986, 1995 et en 2000.

Un petit centre commercial a été créé avec une pharmacie, un cabinet médical et un cabinet de kinésithérapeute (voir photographies en annexe 1). Les normes d'accès aux cabinets des médecins et des kinésithérapeutes ne permettent plus la poursuite de l'activité de ces deux professions dans leurs locaux qui ne peuvent subir de modifications du fait de leur configuration. De plus, les cabinets médicaux de Vémars, Fosses et Marly voient leurs médecins partir en retraite sans repreneur. Pour endiguer cette menace de « désert médical », la commune souhaite aider les 4 médecins de Saint-Witz et les kinésithérapeutes à rester sur Saint-Witz, conformément à leur demande.

Une église a été construite en 2004 et le monument aux morts a été déplacé près de cette église et de l'ancien moulin (« monument » repris dans les armoiries du village).(voir annexe 1)

En 2011, la commune compte 951 logements dont 885 résidences principales (INSEE 2011). Si le premier lotissement comprenait 40 logements sociaux, (soit un taux sur le parc de 22%), leur vente par le bailleur, sans réinvestissement dans la commune, n'a laissé à Saint-Witz que deux logements sociaux, soit à un taux de 0,23 % de logements sociaux.

B) Présentation du projet et intérêt général

Depuis de nombreuses années, la municipalité désire créer une mairie adaptée aux évolutions de la commune et à ses développements futurs (voir photos de la mairie actuelle en annexe 2). Ce projet a tout naturellement été envisagé dans l'environnement du centre commercial, de l'église, et du monument aux morts. Le projet de construction de la mairie devra permettre :

- un travail dans de bonnes conditions pour le personnel municipal,
- un regroupement dans le même local de la salle des mariages et du Conseil qui se trouve actuellement, par dérogation du fait de l'exiguïté des locaux, dans un bâtiment séparé et éloigné (Salle Maurice Joulou au 2, rue de Paris).

Le projet de déplacement de la mairie s'inscrit désormais dans une vision plus globale d'aménagement d'un cœur de village, dans lequel s'intègre la réflexion de création d'un cabinet médical permettant également de conserver les médecins sur la commune. En outre, la création de 30 logements sociaux autour de la mairie permettra également à la commune de s'inscrire dans les objectifs fixés par l'Etat d'atteindre 25 % de logements sociaux en 2025.

Le schéma d'aménagement avec sa légende, en annexe 4, esquisse le projet envisagé qui sera approfondi à travers des études plus poussées dès que la déclaration de projet sera approuvée. La surface du projet concerne deux parcelles qui représentent une superficie de 7246 m².

Il est construit selon les invariants suivants :

- Maintenir un cône de vue vers l'église, vers le monument aux morts et vers le moulin,
- Assurer un stationnement des véhicules (en dehors de ce qui se fera au droit des bâtiments résidentiels), en récupérant la surface de l'ancien terrain de tennis non utilisé situé entre l'église et la rue de la fontaine aux chiens,
- Créer un passage à sens unique entre la rue du haut de Senlis et la rue de la fontaine aux chiens afin de désengorger la zone du centre commercial et des écoles aux heures d'entrée/sortie des enfants ainsi que permettre une utilisation plus fonctionnelle du parking issu de la récupération de la surface des anciens tennis.

Le projet d'aménagement global qui vise à renforcer la centralité du village par l'implantation d'une nouvelle mairie, de services et par la création d'un ensemble de logements sociaux revêt ainsi un caractère d'intérêt général et d'utilité publique en :

- contribuant à l'atteinte des objectifs fixés à la commune dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU ;
- pérennisant des services médicaux dans des conditions conformes aux nouvelles normes d'accès définies par la loi ;
- améliorant les conditions de travail du personnel de mairie et l'accueil du public par la construction d'un bâtiment adapté aux besoins actuels et futurs des habitants de la commune ;
- créant un nouvel espace public à destination des habitants ;
- améliorant les conditions de circulation dans cet espace très fréquenté du fait de la présence des commerces, des équipements et des écoles.

C) Examen au cas par cas de la déclaration de projet

Depuis le 1er juin 2012, la procédure d'examen au cas par cas donne lieu à une décision de l'Autorité environnementale portant obligation de réaliser une étude d'impact ou dispensant le projet d'étude d'impact.

Le projet décrit ci-dessus relève de la catégorie « Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains » de l'annexe à l'article R122-2. Il s'intègre sur deux parcelles d'une surface totale de 7246 m² et développera une surface de plancher inférieure à 3000 m². Il ne correspond donc pas, à priori, aux critères des catégories 36° et 37° des projets soumis à la procédure de « cas par cas » ou d'impact.

Le territoire communal n'est pas situé dans une zone Natura 2000 mais est par contre concerné par le PPRT de la cartoucherie de Survilliers. Les deux parcelles impliquées par le projet ne sont pas dans les différents périmètres impactés (voir carte en annexe 5).

De même une partie de la commune est concernée par un PPRN (voir carte en annexe 6), les deux parcelles impliquées par le projet ne sont pas dans le périmètre impacté.

Les constructions envisagées ne sont pas de nature à créer des nuisances particulières et se situent dans un espace desservi par les réseaux communaux d'eaux usées et pluviales.

La commune déposera néanmoins une demande d'étude au cas par cas auprès des autorités concernées.

D) Dispositions pour assurer la mise en compatibilité du POS avec la déclaration de projet

Le projet est envisagé sur les parcelles (voir plan cadastral joint en annexe 3) :

- AE 22
- AB 304

Ces deux parcelles se trouvent en zone UF. Cette zone ne permet que la réalisation d'équipements publics et n'est pas adaptée pour la réalisation du projet dans son intégralité, en particulier la création de logements sociaux, permettant à la commune de rattraper son déficit. La parcelle AE 22 était concernée par un emplacement réservé au POS.

Afin de permettre une implantation optimum de ce projet comprenant trois volets étroitement imbriqués (logements sociaux, mairie et cabinet médical), il est nécessaire de disposer d'un zonage uniforme pour l'ensemble des parcelles constituant l'assise foncière du projet. Le règlement de la zone UG qui encadre actuellement la zone UF apparait comme celui offrant la plus grande souplesse, en y ajoutant un sous-secteur UGd compatible avec les orientations du projet, il permettra tant les constructions à vocation de logements que celle à vocation d'équipements publics.

La parcelle AB 304 est une propriété communale et la parcelle AE 22 est en cours d'acquisition par la commune. La maîtrise foncière des parcelles sur lesquelles est prévu le projet permet d'envisager une réalisation rapide, dès que le règlement du POS sera mis en compatibilité.

Afin de permettre le projet, il sera donc nécessaire de modifier le classement des parcelles AE 22 et AB 304:

- actuellement en zone UF, elles passeront en zone UG, sous-secteur UGd.

et de procéder au déclassement d'une partie de la parcelle AB 304 actuellement utilisée en parking public. En effet une partie de cette parcelle contigüe à la AE 22 actuellement dédiée à un usage public sera vendue pour permettre la réalisation du projet de construction (usage privé).

Deux autres parcelles, cadastrées AE 21 et AB 305, indépendantes du projet, ne peuvent rester isolées en zone UF:

- La parcelle AE 21 sera raccordée à la zone UG.
- La parcelle AB 305, contenant l'église, imbriquée dans la parcelle AB 304, sera intégrée au sous-secteur UGd.

L'emplacement réservé D présent au POS réservait les parcelles AB 21 et 22 pour une destination d'équipements administratifs. La nouvelle mairie étant intégrée au projet, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être. Cependant, la parcelle AB 21 fera l'objet d'un droit de préemption renforcé, afin de pouvoir éventuellement étendre l'espace public autour de la mairie, mettant ainsi en valeur le moulin qui se trouve sur cette parcelle. Le PLU en cours d'élaboration prévoit dans ce cadre un zonage spécifique visant à s'assurer que le moulin ne soit ni détruit ni dévalorisé par des projets cachant toute perspective de vision sur cette construction.

Les plans et textes du POS seront modifiés comme présenté en annexe 7.

E) Justification du choix de la procédure

La commune de Saint-Witz est régie par un Plan d'Occupation des Sols approuvé en date du 2 juillet 1992, modifié en juillet 2009. Elle a lancé une procédure d'élaboration du PLU par délibération du conseil municipal en date du 7 Mai 2010.. Au jour de la rédaction de ce document, le PLU n'a pu être arrêté en Conseil Municipal .La commune pense donc qu'il est préférable vu les enjeux, d'utiliser la procédure de déclaration de projet qui sécurise la date à laquelle les modifications de règlement et de zonage pourront être mises en œuvre.

En effet le projet décrit dans le présent dossier de présentation doit impérativement être réalisé dans les plus brefs délais afin de :
- permettre la continuité de l'activité des médecins dans des locaux respectant les nouvelles normes d'accessibilité. La loi n° 2005-102 du 11 février 2005 fixe l'échéance du 1er janvier 2015 (avec possibilité de dérogation de 3 ans minimum) pour la mise en conformité des locaux;
- contribuer à l'atteinte des objectifs fixés à la commune en termes de logements sociaux pour la période triennale 2014-2016.

Ces délais conduisent la commune à engager une procédure de déclaration de projet afin de pouvoir réaliser au plus vite le projet d'aménagement décrit ci-dessus, sans attendre l'approbation du PLU, soumis à des contraintes de temps difficiles à maîtriser.

Le projet présenté est une opération d'aménagement dont le caractère d'intérêt général a été démontré ci-dessus. La mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique n'est pas nécessaire compte tenu de la maîtrise foncière totale de l'emprise par la commune. Pour permettre la réalisation du projet, il est nécessaire d'adapter le zonage du POS actuel. Par conséquent, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS peut être engagée conformément aux dispositions de l'article L123-14 et L.123-14-2 du code de l'urbanisme.

F) Descriptif de la procédure

Le présent dossier de présentation pour la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS est notifié aux personnes publiques associées et transmis à l'autorité environnementale pour examen au cas par cas. L'autorité environnementale dispose de deux mois pour rendre sons avis.

Les personnes publiques associées émettent leur avis sur le dossier au cours d'une réunion d'examen conjoint. Un procès-verbal restituant les avis exprimés et la teneur des échanges sera établi à la suite de la réunion et annexé au dossier qui sera alors soumis à enquête publique.

Une enquête publique conjointe sera réalisée, elle portera à la fois sur l'utilité publique, l'intérêt général du projet, la mise en compatibilité du plan qui en découle.et sur le déclassement de la partie de la parcelle AB304 qui sera revendue. A l'issue de cette enquête conjointe, le commissaire-enquêteur rendra son avis dans un délai d'un mois. Les dispositions concernant la mise en compatibilité du POS pourront faire l'objet de modifications en fonction des recommandations formulées par le commissaire-enquêteur suite à l'enquête publique.

Le conseil municipal délibérera ensuite pour approuver la déclaration de projet, entraînant de fait la mise en compatibilité du POS. La mise en compatibilité du POS sera exécutoire après transmission au préfet et exécution des mesures de publicité.