RAPPORT

relatif aux enquêtes publiques conjointes à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et au Plan de Zonage d'Assainissement de la commune de Saint-Witz (Val d'Oise)

Commissaire enquêteur : Mr Philippe MILLARD

Dossier N°E 16000016/95

ARGENTEUIL le juin 2016

SOMMAIRE

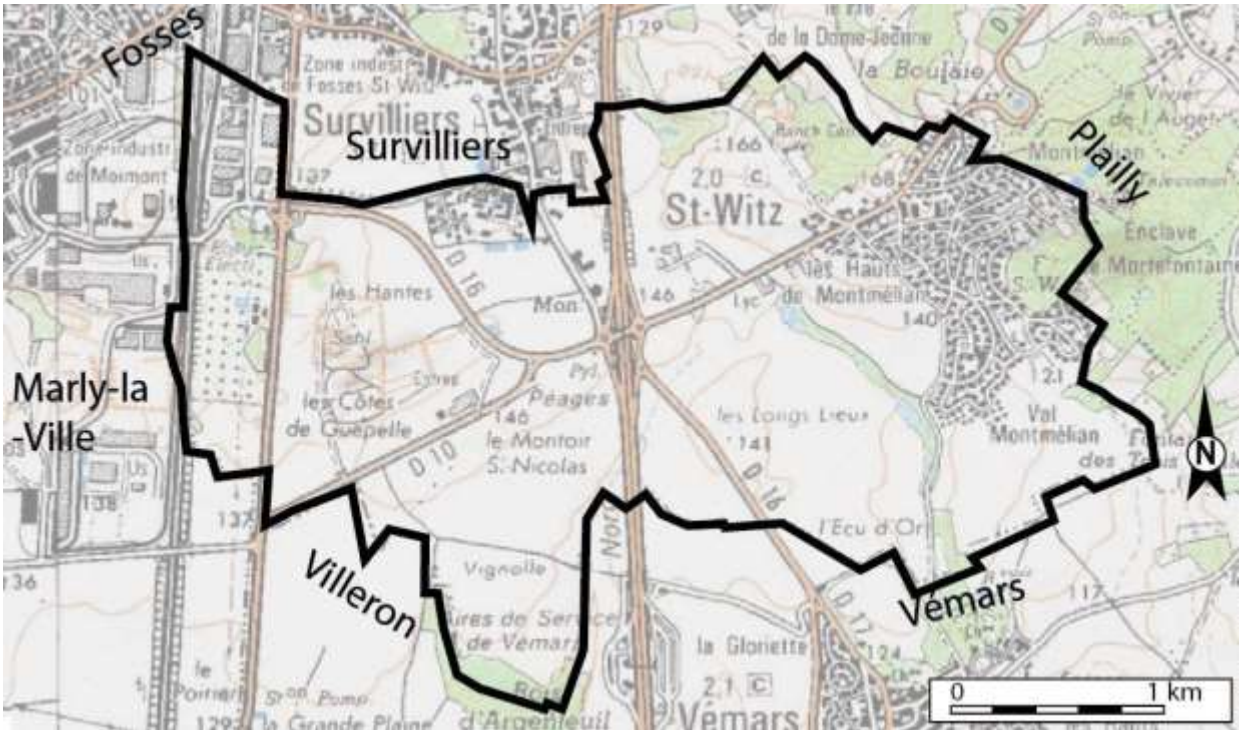
Chapitre 1	Généralités concernant l'objet de l'enquête	page
1.1	Présentation de la ville	3
1.2	Présentation des dossiers d'enquête	5
1.21	- Dossier d'enquête publique concernant le PLU	6
1.22	- Dossier d'enquête publique concernant le zonage d'assainissement	13
1.3	Avis des PPA, Personnes Publiques Associées	15
Chapitre 2	**Organisation et déroulement de l'enquête**	17
2.1	Organisation de l'enquête	17
2.2	Déroulement des procédures	19
2.3	Examen des procédures	20
Chapitre 3	**Observations et analyse**	21
3.1	Observations émises par le public	21
3.11	- Généralités	21
3.12	- Observations sur les registres, courriers et notes	23
3.2	Observations émises par le commissaire enquêteur	37
3.21	- Sur les contributions du public	37
3.22	- Réflexions du commissaire enquêteur	37
3.221	Réflexions du commissaire enquêteur sur le projet de PLU	38
3.222	Réflexions du commissaire enquêteur sur le plan de zonage d'assainissement	48
Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Witz		49
Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le plan de zonage d'assainissement de Saint-Witz		54
Annexes		58

CHAPITRE 1 : Généralités concernant l'objet de l'enquête

Par l'arrêté N°27/16 du 6 avril 2016 du Maire de Saint-Witz, deux enquêtes publiques conjointes portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Plan de Zonage d'Assainissement ont été ouvertes, du mardi 3 mai 2016 au vendredi 3 juin 2016 inclus, sur le territoire de la commune de Saint-Witz. Les projets ont été arrêtés par délibérations 125/15 et 126/15 du Conseil Municipal le 18 décembre 2015.

1.1 Présentation de la ville

Saint-Witz est une commune du département du Val d'Oise située au Nord-Est de la région Ile de France à une trentaine de kilomètres de la Porte de la Chapelle à Paris et à 9 km de l'Aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle. Etendue sur 766 hectares, elle est la plus orientale du Val d'Oise adjacente du département de l'Oise au Nord de la Plaine de France.



La ville est entourée des communes de Survilliers au Nord, de Fosses et Marly-la-Ville à l'Ouest, de Villeron et Vémars au Sud toutes les cinq dans le département du Val d'Oise, de Plailly et de l'enclave de Mortefontaine au Nord-Est, communes du département de l'Oise.

Saint-Witz s'étage sur le versant Sud-Ouest de la butte de Montmélian, l'une des principales buttes-témoins du département de l'Oise et du Nord de l'Île-de-France. Culminant à 203 m au-dessus du niveau de la mer, on la repère de loin avec sa tour de télécommunications, et avec elle, le village de Saint-Witz.

La population de Saint-Witz était de 2497 habitants au recensement de 2013. La construction de l'Autoroute A1 achevée en 1967, puis la mise en service en 1974 de l'Aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle ont brutalement transformé la commune d'un village de 355 habitants en 1975 en une commune de plus de 2000 habitants en 1982 avec la construction de lotissements, puis de 2550 habitants à la fin des années 2000 pour légèrement diminuer aujourd'hui. Suivant les perspectives du projet de PLU, elle pourrait dépasser les 3200 habitants à l'horizon 2025.

L'autoroute A1 coupe le territoire du Nord au Sud sensiblement en deux parties égales avec un échangeur en son milieu. La ville reste encore à prédominance agricole, environ 55 % de son territoire, malgré l'installation d'un important établissement industriel peu avant la Première Guerre mondiale, la Cartoucherie Française en limite de commune sur le territoire de Survilliers et une activité industrielle sur les parties Nord et Ouest de la commune. A l'Est de l'autoroute se développe le bâti résidentiel du village avec ses extensions en lotissement pavillonnaire. Caractéristique aussi de l'entrée de la commune à partir de l'échangeur l'implantation d'une zone hôtelière très active compte tenu de sa proximité de l'aéroport de Roissy.

La commune est traversée par quelques voies de communication structurantes en dehors de l'autoroute A1 appelée aussi autoroute du Nord par les franciliens ou encore Paris-Lille : à l'extrémité Ouest, la commune est traversée du Nord au Sud par la départementale D317 qui permet de rejoindre La Chapelle-en-Serval, Senlis ainsi que Chantilly au Nord, Louvres et Goussainville au Sud ; venant de l'Ouest, la D16 rejoint la D10 peu avant l'échangeur avec l'A1 pour ensuite se diriger vers le Sud-Est et atteindre Vémars tandis que la D10 est l'axe principal du village pour rejoindre à l'Est la butte Montmélian et la commune de Plailly.

Saint-Witz a intégré le 26 juillet 1996 la Communauté de Communes Roissy Porte de France créée en 1994, devenue Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France (CARPF) en 2013 lors de son élargissement à la commune de Goussainville qui comprenait 19 communes et 86131 habitants au recensement de 2009-2011. La CARPF, en plus de ses compétences obligatoires du développement économique et de l'aménagement de l'espace communautaire, exerce des compétences en matière d'environnement et du cadre de vie, d'équilibre social et d'habitat, de voirie, d'équipements culturels et sportifs, d'action sociale d'intérêt communautaire, de la politique de la ville, de coopération décentralisée, de culture, d'informatique, de sécurité et de transports.

Par arrêté interpréfectoral en date du 9 novembre 2015, les Préfets du Val d'Oise et de Seine-et-Marne ont entériné la fusion des Communautés d'Agglomération Roissy Porte de France (19 communes) et Val de France (6 communes) du département du Val d'Oise avec la Communauté de Communes Plaines et Monts de France (17 communes) du département de Seine et Marne par la création de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France à compter du 1er janvier 2016 avec 42 communes représentant 346 000 habitants. Les compétences dévolues à ce nouvel Etablissement Public de Coopération Intercommunale devraient reprendre toutes celles attribuées à l'ancienne CARPF dont le territoire englobera le Grand Roissy à l'exception de Villepinte et de Tremblay-en-France, communes de Seine-Saint-Denis, qui ont rejoint la Métropole de Paris.

1.2 Présentation des dossiers d'enquête :

- Le dossier d'enquête publique concernant le PLU, suivant les articles L121-1 à L121-9 et L123-1 à L123-20 du Code de l'Urbanisme, comporte 7 pièces :

  Pièce n°1 : Rapport de présentation

  Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

  Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

  Pièce n°4 : Partie réglementaire avec les plans de zonage

  Pièce n°5 : Annexes concernant :

  - les servitudes d'utilité publique,

  - les emplacements réservés,

  - les fiches des éléments de paysage à préserver,

  - les éléments relatifs aux réseaux,

  - les protections, risques et pollutions,

  - les informations jugées utiles

  Pièce n°6 : Pièces administratives avec

  - les prescriptions de l'élaboration du PLU

  - le porter à connaissance

  - la délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet de PLU

  - d'autres délibérations du Conseil Municipal plus précisément des comptes-rendus de débat en Conseil Municipal sur le PADD du7 février 2013 et du 18 septembre 2014

  -le bilan de la concertation de 2013

  Pièce n°7 : Glossaire.

- Le dossier d'enquête publique concernant le zonage d'assainissement, suivant les articles L2224-8, L2224-10, R2224-7 du Code Général des Collectivités Locales et R 123-1 à R123-27 du Code de l'Environnement, comporte :

- une introduction
- le cadre réglementaire
- la présentation de la commune de Saint-Witz
- le zonage des eaux usées
- le zonage des eaux pluviales
- les annexes sur les contraintes du sol et sous-sol, les règlements d'assainissement collectif du SICTEUB et du SIAH, les statuts du SICTEUB sur l'Assainissement Non Collectif, un courrier du SIAH du 11 février 2015 sur le dossier mis à l'étude, la carte de zonage des eaux

usées, les règlements du SIABY et du SIAH pour la gestion des eaux pluviales, et la carte de zonage des eaux pluviales.

1.21 Dossier d'enquête publique concernant le PLU

- *Pièce n°1 : Rapport de présentation*

En avant-propos, ce rapport rappelle la définition du PLU, Plan Local d'Urbanisme, avec son cadre légal et réglementaire qui fixe les droits d'utilisation des sols de la commune et l'intégration du PADD, Plan d'Aménagement et de Développement Durable pour les grandes orientations d'aménagement, de renouvellement urbain en logement, en équipements, en espaces publics et de développement économique dans le respect du développement durable.

Puis est présentée la nécessaire compatibilité avec les documents supra-communaux :

- le SDRIF, Schéma Directeur Régional d'Ile de France dû à la disparition du SCOT, Schéma de Cohérence Territorial du SIEVO, Syndicat Intercommunal d'études et de programmation pour le développement de l'Est du Val d'Oise dissous le 3 mars 2015,

- le SDAGE, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, du bassin Seine Normandie et du SAGE, Schéma d'Aménagement et Gestion des Eaux,

- le SRCE, Schéma Régional de Cohérence Ecologique pour le volet de la trame verte et bleue.

- le PLHI, Plan Local d'Habitat Intercommunal

Le projet de mise en place d'un PLU sur Saint-Witz a été lancé par délibération le 7 mai 2010 pour permettre la révision de son POS, Plan d'Occupation des Sols et donc sa mutation en PLU en intégrant un PADD permettant de fixer les nouveaux objectifs pour les dix années suivantes. Il est évoqué le déroulement de la procédure et notamment l'arrêt par délibération du 5 septembre 2013 suite à un avis défavorable du Préfet qui demandait de réduire le développement spatial économique ainsi que l'abandon et la redéfinition de certaines zones résidentielles AU.

Le nouveau projet devait intégrer les demandes du Préfet, celles de la loi Duflot du 18 janvier 2013 notamment avec l'exigence d'un pourcentage minimum de 25% de logements sociaux et celles du SDRIF pour une augmentation à l'horizon 2030 de 10 % de la densité humaine (somme de la population et de l'emploi divisée par la superficie de l'espace urbain « strict ») et de la densité d'habitat (rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat).

Environnement et composition de Saint-Witz :

La ville sur 766 hectares s'appuie sur une colline, la butte de Montmélian au Nord-Est qui culmine à 202 m d'altitude. Une forte présence de gypse a été utilisée pour la fabrication de plâtre et côté Ouest le secteur du Guépelle abrite un site géologique important retraçant les dépôts successifs laissés notamment par la mer sur 40 millions d'années. Ce site est classé ENSD, Espace Naturel Sensible Départemental depuis 2010. Aucun grand cours d'eau ne traverse la commune, seule la butte de Montmélian donne naissance à quelques sources.

La commune est soumise à des risques naturels et technologiques, risques de mouvements de terrain suite aux carrières souterraines d'exploitation du gypse et risques d'inondations bien que non soumise à PPRI, Plan de Prévention des Risques Inondations. Il faut ajouter des risques technologiques avec la présence de la société NCS, au Nord-Ouest à cheval sur les communes de Survilliers et de Saint-Witz, qui fabriques des produits explosifs et des compositions pyrotechniques. Cette installation est soumise à un PPRT, Plan de Prévention des Risques Technologiques et au régime de l'Autorisation des ICPE, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Quatre autres installations sont aussi classées ICPE.

La ville, coupée par l'Autoroute A1 et un échangeur au centre, apparaît comme un territoire de paysage agricole, encadré aux extrémités à l'Est par du bâti pavillonnaire d'habitation et à l'Ouest par du bâti industriel et commercial. La très grande partie du paysage non bâti est occupée par des espaces agricoles de grande culture essentiellement céréalière. Aux abords de l'échangeur se sont édifiées une zone hôtelière et une petite zone d'activités. Sur la frange Ouest une voie de chemin de fer et la RD317 enserrent la zone industrielle de Fosses-Saint-Witz et la zone d'activité de La Fosse Hersent. Deux voies coupent en diagonale la commune, la D16 Nord-Ouest/Sud-Est et la D10 Sud-Ouest/Nord-Est qui est la voie principale de traversée du cœur de la ville. Le projet de liaison Roissy-Picardie concerne la partie extrême Ouest de la ville puisqu'un faisceau est retenu pour la ligne nouvelle de voie ferrée devant relier la ligne d'interconnexion LGV à Roissy à la ligne Paris-Creil-Amiens. 7 lignes de bus desservent la ville.

Diagnostic sociodémographique

Comme indiqué dans la présentation de la ville, une évolution considérable de la population s'est effectuée en 2 grandes étapes : la plus importante entre 1975 et 1982 avec une augmentation de 355 à 2027 habitants et de 1999 à 2006 avec une progression de 1925 à 2563 habitants. La population est relativement jeune mais il est constaté un risque de vieillissement dû à une arrivée tardive des nouveaux wéziens, à partir de 35/40 ans, avec le coût assez élevé des logements. La taille des ménages a aussi évolué en diminution constante depuis cinquante ans pour passer de 3.5 à 2.8 personnes par ménage mais qui reste supérieur à la moyenne nationale de 2.3 personnes par ménage. L'explication serait que le type de logement à Saint-Witz est du type pavillonnaire de 5 pièces et plus, donc davantage destiné à une population assez aisée qui est principalement propriétaire. Ce type de logements n'est pas adapté aux petits ménages, aux ménages à ressources limitées ou aux personnes âgées qui souhaiteraient restées dans la ville. Une évolution du type de logements est inéluctable

Le pourcentage d'actifs reste important sur la commune en relation avec une structure socioprofessionnelle composée principalement de cadres et de professions intellectuelles supérieures. La majorité de cette population active travaille en dehors du département. Le taux de chômage reste faible de l'ordre de 6% en 2011. Il n'y a plus d'agriculteurs propriétaires à Saint-Witz.

Il est constaté un nombre important d'entreprises sur la commune, 158, essentiellement des PME mais aussi 5 de plus de 50 salariés, presque toutes dans le domaine des transports, des commerces et des services divers, dont une activité hôtelière conséquente. Les élus de la commune souhaitent pérenniser et développer l'activité économique en l'orientant davantage

sur l'accueil d'entreprises plus créatrices de valeur ajoutée que les entrepôts de logistique consommateurs d'espaces et offrant peu d'emplois à l'hectare. De même il n'est pas envisager de brader les terres agricoles, riches et fertiles qui font la renommée de l'Ile de France. Les extensions de zones économiques devront se faire en continuité des zones existantes sur des espaces qui n'ont pas de valeur agronomique.

Les cheminements doux sont très présents à Saint Witz et devront être préservés. Les projets urbains doivent ménager le secteur de la Haie Jabeline avec la cascade des étangs et du site géologique de Guépelle.

Explication des choix retenus pour établir le PADD

Les enjeux :

-développer modérément la population communale en diversifiant l'offre de logements,

-protéger l'activité agricole, continuer l'accueil des activités économiques, notamment l'activité hôtelière,

-préserver le cadre paysager et urbain, améliorer les déplacements doux.

Aussi le PADD retiendra une croissance démographique moyenne de 2% par an sur les dix à venir, avec des objectifs environnementaux de préservation des paysages et de concentration les zones d'habitat et des activités dans la continuité de l'existant tout en facilitant les circulations Ouest-Est. 3400 à 3500 habitants pourraient ainsi résider à Saint Witz.

Les calculs de besoins en logements montrent une création à prévoir sur les 10 ans à venir d'environ 470 logements qui permettront d'accueillir 575 habitants supplémentaires et répondront aussi au desserrement de la taille des ménages et à l'accueil de nouveaux résidents. Il est noté que seuls 2 logements sociaux sont actuellement répertoriés sur la ville. Suivant les règles du SDRIF et de la loi ALUR, il sera réservé 25 % de LLS, Logements Locatifs Sociaux.

Trois zones sont prévues pour la construction de ces logements appelées :

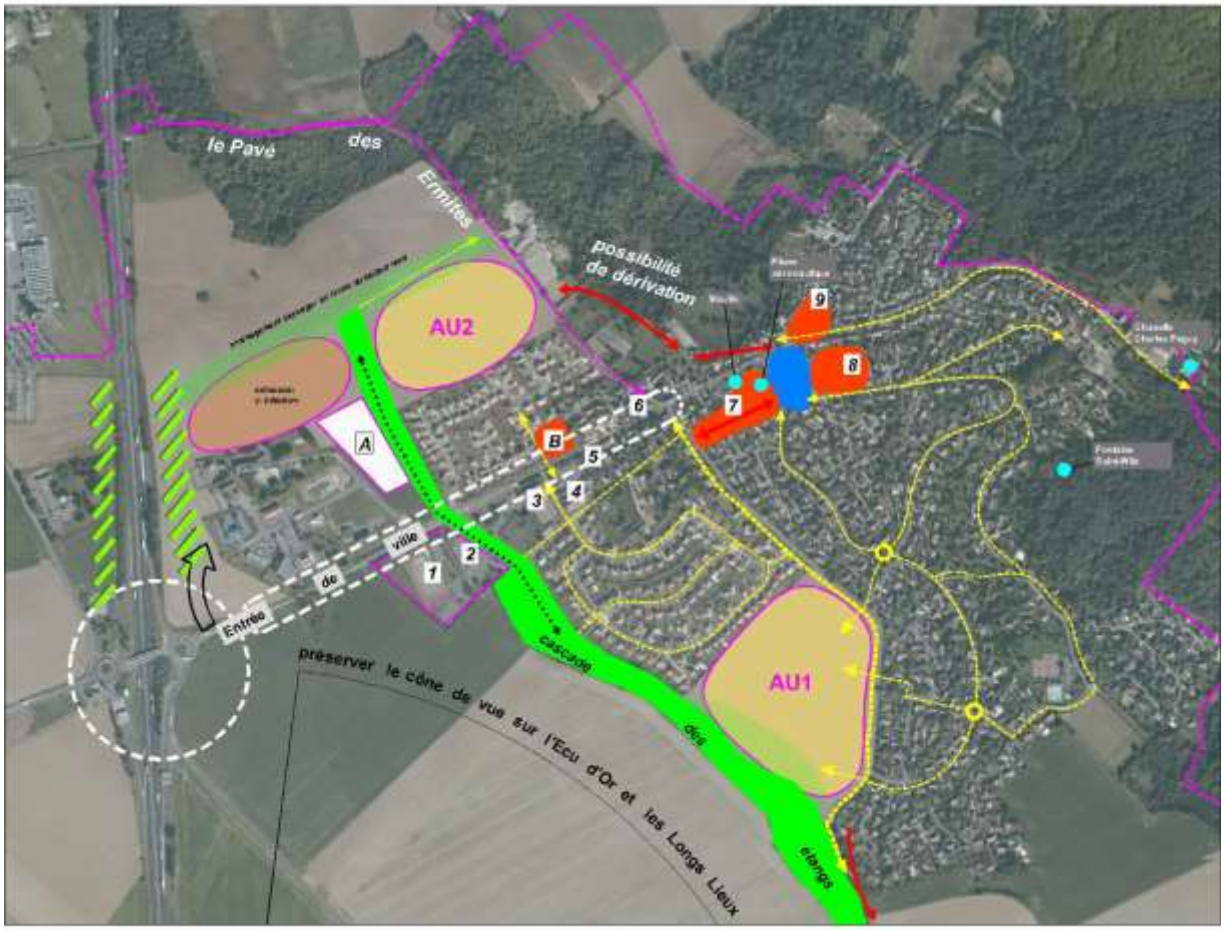
- UAb dans le centre bourg pour accueillir environ 30 logements en petits collectifs, là où est aussi envisagée la construction de la nouvelle mairie, repérée n°7 dans la zone en rouge dans le plan,

- AU1, grande pièce foncière agricole au Sud du centre bourg, appelée La Haie Jabeline, enclavée dans l'urbanité des lotissements alentour, repérée en jaune sur le plan,

- AU2, au Nord du centre bourg, en continuité du lotissement La Grande Fontaine, également repérée en jaune sur le plan,

En complément une zone d'extension économique est prévue en continuité de la zone hôtelière existante nommée AUéco, indiquée en marron sur le plan.

Le plan-carte ci-dessous représente les zones d'aménagement toutes situées à l'Est de l'Autoroute A1



Les OAP, Orientations d'Aménagement et de Programmation, définissent l'organisation des chemins et des voies, les espaces verts et la gestion des eaux de ruissellement, l'effort de densification urbaine avec sa mixité fonctionnelle et sociale, la gestion de la transition urbaine et paysagère. Pour Saint-Witz, les chemins piétonniers sont préférés à ceux pour vélos compte tenu des déclivités sur la partie Nord-Est de la commune. La proximité de la forêt de Montmélian, la Cascade des Etangs et les eaux de ruissellement sont les articulations de l'aménagement paysager et de la protection des espaces verts et de détente. Un effort de densification avec une mixité sociale sera mené par l'urbanisation des nouvelles zones AU sans imposer de taille minimum de logements que les élus jugent trop contraignante à mettre en œuvre et de nature à freiner les investisseurs. Il est prévu l'urbanisation de

-la zone AU1 sur 8 hectares pour 200 à250 logements, entre 25 et 35% de maisons individuelles et au minimum 25% de logements sociaux,

-la zone AU2 sur 6 hectares pour 140 à 175 logements, entre 25 et 35% de maisons individuelles et au minimum 25 % de logements sociaux, avec sur son flanc Sud-Ouest une continuité de la coulée verte à aménager en prolongement de la Cascade des Etangs

-la zone AUéco continue de la zone hôtelière existante et proche de la zone AU2 ci-dessus mais sur un secteur à risque potentiel de gypse en sous-sol, en zone de bruit avec la proximité

de l'Autoroute A1 et avec des sujétions notoires de circulation automobile dues à l'entrée de ville, les différents équipements scolaires existants et projetés.

-la zone UAb au centre bourg pour la construction de la future mairie, de 20 à 30 logements locatifs sociaux en petit collectif et la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité.

Justification des délimitations de zones et des dispositions réglementaires

Le zonage général comprend :

- 6 zones urbaines existantes :

- UA : secteur urbain ancien et centre
- UB : secteur urbain pavillonnaire
- UE : secteur dédié aux équipements publics
- UH : secteur hôtelier
- Uéco : secteur d'activités économiques
- Ucart : secteur de la Cartoucherie NCS soumis au PPRT

-3 zones à urbaniser :

- AU1 : secteur de la Haie Jabeline au sud centre bourg à vocation résidentielle
- AU2 : secteur au nord en continuité du lotissement de la Grande Fontaine à vocation résidentielle
- AUéco : secteur de l'extension de la zone hôtelière UH

-une zone agricole A

-une zone naturelle N

La commune est un village, un bourg quasiment neuf. Il n'a pas de morphologie architecturale de cœur historique et se trouve « éclaté ». Aussi le règlement du PLU est fondé sur la recherche d'une certaine forme de d'homogénéité urbaine en intégrant au mieux les constructions au paysage existant avec des hauteurs de construction qui doivent restées modestes, des toitures conventionnelles à 2 pentes, des marges de recul suffisantes pour conforter l'impression d'urbanisme libre et aéré sauf pour la rue de Paris, rue centrale correspondant aux maisons du hameau d'origine de la zone UA. Pour préserver le caractère très vert des zones pavillonnaires, les cœurs d'îlots sont protégés par des prescriptions sur l'épaisseur constructible limitant à 25 m par rapport à l'espace public et d'autres sur les clôtures sur rue et sur les clôtures latérales.

Quelques mentions sur l'assainissement rappellent les règlements, le réseau étant en système séparatif, l'infiltration des eaux pluviales étant généralisée sauf pour les zones contenant du gypse en sous-sol.

Les emplacements réservés sont au nombre de 9, tous prévus pour des aménagements routiers et ou piétonniers. Les plus importants concernent l'aménagement routier de raccordement à la zone hôtelière proche de 5 hectares réservé par la commune et l'autre pour la route de liaison

RD10-RD922 de plus de 2 hectares réservé par le Conseil Départemental, les deux en continuité parallèles à l'Autoroute A1.

Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement

Un calcul de densité humaine et de densité d'habitat précise la modération de la consommation des espaces, ouverts et agricoles en respectant la SDRIF. Puis est présentée la démarche de la prise en compte de la trame verte et bleue en assurant les continuités écologiques avec la préservation des corridors, vert au nord entre le Bois de Gouvat et la Butte de Montmélian, bleu entre le ru de la Michelette et la Cascade des Etangs du Nord vers le Sud ainsi qu'une continuité au Sud-Est entre les secteurs urbains de Saint-Witz et de Vémars. Le PLU tend à sauvegarder les grandes lignes paysagères et s'attache à mieux traiter les entrées de ville.

Le rapport de présentation liste ensuite les risques majeurs et les nuisances avec les mesures et prescriptions pour leur prise en compte : risque technologique et le PPRT de la société NCS, risque avec la présence d'argile et de gypse en sous-sol, la présence des cavités et les anciennes carrières, le risque inondations et la gestion des eaux pluviales. La distance séparant Saint-Witz des sites classés NATURA 2000 ou ZNIEFF, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique n'affecte pas la commune et son PLU mais les occupations et les utilisations du sol ne doivent pas altérées les incidences indirectes de flux polluants véhiculés par l'eau. Une étude précise les enjeux de conservation et de préconisations de gestion par espèces, flore, oiseaux, poissons, insectes caractéristiques de la région

Résumé non technique du PLU

Une vingtaine de pages synthétise le rapport pour une prise de connaissance simple pédagogique et rapide du projet de PLU

- *<u>Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable</u>*

Cette pièce comprend les grandes lignes, enjeux, choix, grandes orientations et les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain tels que décrits ci-dessus. Deux plans complètent la présentation à l'échelle de la commune et à l'échelle du centre-bourg où sont focalisées les extensions.

- *<u>Pièce n°3 :</u> Orientations d'Aménagement et de Programmation*

Trois plans décrivent les projets de zones d'urbanisation, les nouvelles AU1, AU2 et AUéco et celle à compléter UAb. Les cartouches de ces plans apportent les commentaires. Les descriptions sont présentées ci-dessus en page 8.

<u>Pièce n°4 :</u> Partie réglementaire avec les plans de zonage

Deux plans indiquent le zonage, l'un au niveau de la commune (échelle 1/5000ème), l'autre au niveau du village (échelle 1/2500 ^{ème}).

Le règlement indique en 16 articles les dispositions générales :

- le champ d'application territorial qui s'étend à la totalité du territoire de la commun et se substituera au POS, Plan d'Occupation des Sols, approuvé le2 juillet 1992 modifié à sept reprises la dernière étant datée du 7 juillet 2009.

- les portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols,

- la division en zones telles que décrites ci-dessus en page 10,

- les différents principes généraux, lot par lot, permis de démolir, droit de préemption, édification des clôtures, la protection des espaces boisés et des éléments de paysage, les risques et nuisances, le patrimoine archéologique, les espaces naturels sensibles (site de Guépelle), la proximité de l'église de Survilliers classée monument historique.

Puis sont détaillées les dispositions particulières applicables à chaque zone suivant la nature de l'occupation du sol et les conditions de cette occupation

Pièce n°5 : Annexes concernant :

- les servitudes d'utilité publique, avec une fiche synthétique suivant la nomenclature de l'INSEE, église de Survilliers, câbles électriques Haute Tension, anciennes carrières, Transmissions radio-électriques, servitudes SNCF, circulation aérienne de Roissy-Charles-de-Gaulle et du Bourget. Un plan de synthèse au 1/5000ème est joint.

- la liste des emplacements réservés avec les plans correspondants

- les fiches des éléments de paysage à préserver : l'ancien phare aéronautique, le moulin de Saint-Witz, le lavoir.

- les éléments relatifs aux réseaux, avec les contraintes de sol et de sous-sol, les règlements d'assainissement collectif du SICTEUB et du SIAH, les statuts du SICTEUB pour l'ANC, Assainissement Non Collectif, un courrier du SIAH, les cartes de zonage des eaux usées et des eaux pluviales avec les règlements du SIABY et du SIAH pour la gestion des eaux pluviales.

- les protections, risques et pollutions avec le plan des contraintes du sol et du sous-sol, le PPRT de NCS Pyrotechnie et Technologies, les fiches sur le retrait-gonflement des sols argileux avec sa carte de situation.

- les informations jugées utiles : des cartes du droit de préemption urbain, du projet de liaison ferrée entre l'interconnexion LGV de Roissy et la ligne Paris-Créteil-Amiens et du schéma fonctionnel de l'activité agricole

Pièce n°6 : Pièces administratives

- les prescriptions de l'élaboration du PLU

- le porter à connaissance

- la délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet de PLU

- d'autres délibérations du Conseil Municipal plus précisément des comptes-rendus de débat en Conseil Municipal sur le PADD du7 février 2013 et du 18 septembre 2014

-le bilan de la concertation de 2013

Pièce n°7 : Glossaire.

Le document présente une liste d'acronymes utilisés dans le dossier avec leur définition, les définitions des termes d'urbanisme et d'architecture employés dans le PLU

1.22 Dossier d'enquête publique concernant le zonage d'assainissement

Le dossier d'enquête publique concernant le zonage d'assainissement, suivant les articles L2224-8, L2224-10, R2224-7 du Code Général des Collectivités Locales et R 123-1 à R123-27 du Code de l'Environnement, comporte 6 chapitres

- Chapitre 1 : une introduction
- Chapitre 2 : le cadre réglementaire
- Chapitre 3 : la présentation de la commune de Saint-Witz
- Chapitre 4 : le zonage des eaux usées
- Chapitre 5 : le zonage des eaux pluviales
- Les annexes sur les contraintes du sol et sous-sol, les règlements d'assainissement collectif du SICTEUB et du SIAH, les statuts du SICTEUB sur l'Assainissement Non Collectif, un courrier du SIAH du 11 février 2015 sur le dossier mis à l'étude, la carte de zonage des eaux usées, les règlements du SIABY et du SIAH pour la gestion des eaux pluviales, et la carte de zonage des eaux pluviales.
-

Chapitre 1 : Introduction

L'introduction rappelle que les communes assurent le contrôle de l'assainissement des raccordements des tuyauteries d'évacuation des effluents des propriétés au réseau public, leur collecte, leur transport et leur traitement. Elles doivent définir le système d'assainissement, les zones d'assainissement collectif et non collectif pour les eaux usées et les eaux pluviales.

Chapitre 2 : *le cadre réglementaire*

Il est précisé le dispositif réglementaire que doit suivre les communes :

-la loi sur l'eau n°2006-1172 du 30 décembre 2006 pour la préservation des écosystèmes et du développement et de la protection des ressources en eau,

-le décret du 11 septembre 2007 relatif aux redevances d'assainissement,

-le D.T.U. Document Technique Unifié, régissant les règles de l'art pour les ouvrages d'assainissement autonome,

-l'arrêté du 22 juin 2007 et la Circulaire du 15 février 2008 pour les ouvrages de transport et de traitement des eaux usées,

-les arrêtés du 7 septembre 2009 modifié et celui du 27 avril 2012 pour les ouvrages d'assainissement non collectif et leur contrôle,

-les articles L.2224-8/10 et R.2224-7 du Code Général des Collectivités Locales pour les obligations des communes.

Chapitre 3 : présentation de la commune de Saint-Witz :

Ce chapitre est traité ci-dessus dans le dossier d'enquête du PLU.

Chapitre 4 : zonage des eaux usées

Le système d'assainissement de la ville est du type séparatif avec deux réseaux d'évacuation distincts, l'un pour les eaux usées domestiques correspondant aux eaux vannes, aux eaux grises (lessive, cuisine, bains..) et les eaux industrielles suivant autorisation, l'autre pour les eaux pluviales.

L'Autoroute A1 coupe la ville en 2 réseaux d'assainissement collectif pour les eaux usées : à l'Ouest, géré par le S.I.C.T.E.U.B., Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Eaux Usées dans le Bassin de la Thève et de l'Ysieux, qui transporte les effluents pour être traités à la station d'épuration d'Asnières-sur-Oise et à l'Est, géré par le SIAH, Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique du Croult et du Petit Rosne qui transporte les effluents pour être traités à la station d'épuration de Bonneuil-en-France.

L'ANC, Assainissement Non Collectif, concerne les habitations dont le rejet des eaux domestiques ne peut pas être raccordé à un réseau d'assainissement public. Il est géré par un SPANC, Service Public d'Assainissement Non Collectif du SICTEUB. Très peu de parcelles sont concernées sur la commune, une maisonnette proche de la RD317, 2 parcelles proche de la RD10 et le Centre Equestre.

Les eaux usées des projets d'urbanisation de nouvelles zones pourront être totalement reprises par les réseaux d'évacuation existants.

Ainsi le plan de zonage d'assainissement pour les eaux usées ne retiendra en ANC que les quelques parcelles décrites ci-dessus, le reste de la commune étant en réseau d'assainissement collectif dans lesquelles se rejetteront toutes les constructions nouvelles.

Chapitre 5 : zonage des eaux pluviales

Comme il est décrit ci-dessus le réseau d'eaux pluviales répond à un système d'assainissement séparatif avec un réseau uniquement dédié aux eaux usées et l'autre aux eaux pluviales.

Coupée en 2 parties par l'Autoroute A1, la gestion de la partie Ouest relève du S.I.T.R.A.R.I.V.E., Syndicat Intercommunal et Interdépartemental d'Aménagement et

d'Entretien de la Thève, de la vieille Thève et de la nouvelle Thève, du Rû Saint Martin et de leurs affluents, pour le triangle compris entre l'Autoroute A1 et la route de Survilliers et du SIABY pour le reste de cette partie Ouest, la gestion de la partie Est relève du S.I.T.R.A.R.I.V.E pour un petit territoire au Nord-Est et du SIAH sur la majeure partie du reste de cette partie Est.

Les règlements de gestion des syndicats sont joints au dossier dans les annexes. Il y est décrit les possibilités de raccordement et surtout les possibilités d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle avec des limites de rejet de 0.7 litre/seconde/hectare de parcelle ainsi que les dispositifs de réduction de rejet avec des stockages, des séparation d'hydrocarbures et de bassins de décantation.

Certains secteurs seront aménagés pour limiter le ruissellement et des dispositions particulières devront être prises pour d'autres zones soumises à des contraintes de sol et de sous-sol notamment pour les aléas dus à la présence de carrière ou de couches de gypse pouvant se dissoudre en présence d'eau où il faudra interdire l'infiltration d'eaux pluviales.

Annexes

Les annexes présentent une carte sur les contraintes du sol et sous-sol, les règlements d'assainissement collectif du SICTEUB et du SIAH, les statuts du SICTEUB sur l'Assainissement Non Collectif, un courrier du SIAH du 11 février 2015 sur le dossier mis à l'étude, la carte de zonage des eaux usées, les règlements du SIABY et du SIAH pour la gestion des eaux pluviales, et la carte de zonage des eaux pluviales.

1.3 : Les avis des PPA, Personnes Publiques Associées

Par courrier transmis fin décembre 2015 ou tout début 2016, le Maire de Saint-Witz a saisi pour avis sur le projet de PLU :

-le Préfet du Val d'Oise

-Le Sous-Préfet de Sarcelles

-le Président du Conseil Régional d'Ile-de-France

-le Président du Conseil Départemental du Val d'Oise

-le Président du Conseil Départemental de l'Oise

-le Président de la Communauté d'Agglomération de Roissy-Porte-de-France

-le Président du STIF

-le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Val d'Oise

-le Président de la Chambre des Métiers

-le Président de la Chambre d'Agriculture Interdépartementale d'Ile-de-France

-les Maires des communes limitrophes, Fosses, Marly-la-Ville, Mortefontaine, Plailly, Survilliers, Vémars et Villeron

-le DRIEE Val d'Oise, Directeur Régional et Interdépartemental de l'Environnement et de l'Energie

-le Directeur SNCF de la Délégation territoriale de l'immobilier de la Région parisienne

Par ordre chronologique d'émission, les avis des PPA sont les suivants :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Val d'Oise :

Par note en date du 1er février 2016, la CCI Val d'Oise a émis un avis favorable et se propose d'accompagner la commune dans sa stratégie de développement territorial.

- L'Etat, Direction Départementale des Territoires, Service de l'Agriculture, de la Forêt et de l'Environnement :

Par lettre du Préfet du Val d'Oise du 26 février 2016, la CDPENAF, Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Val d'Oise a émis un avis défavorable motivé par une consommation agricole incompatible avec le SDRIF et un problème de densité de logements non compatible avec une consommation modérée des terres agricoles.

- La Chambre d'Agriculture Interdépartementale d'Ile-de-France :

Par courrier en date du 8 mars 2016, la Chambre d'Agriculture a indiqué qu'elle était défavorable à l'urbanisation des zones AU2 (7ha), AUéco (4.9 ha) et N (0.8 ha) trop consommatrices de terres agricoles en plus de la création d'une voie de contournement de 4.9 ha. La priorité est de densifier la zone AU1 pour respecter les orientations du SDRIF avec une augmentation raisonnée de 5% de l'espace urbanisé communal. Elle indique aussi, bien que non opposable aux tiers, que le schéma agricole de l'EPA (Etablissement Public d'Aménagement) Plaine de France avait identifié les zones AU2 et AUéco comme « *espace agricole pérennisé à 30 ans* » et se situaient dans une « *continuité agricole et naturelle majeure à maintenir* ». La Chambre ne souhaite pas non plus de restriction pour les constructions de nouvelles installations agricoles dans les zones Ap et demandent moins de rigueur sur les marges de recul et les distances minimales pour l'implantation des constructions dans les zones A.

- La SNCF Immobilier, Immobilière Ile-de-France :

Dans sa note du 23 mars, la SNCF, dont les voies de la ligne ferroviaire Paris-Nord à Lille traversent la commune, demande que soit intégrée dans sa totalité les fiches de servitudes imposées aux riverains de ses voies et de rendre compatibles certains articles des zones Uéco et N notamment pour être exempté de la limite des emprises au sol de construction à 50 m2, de hauteur maximale de construction ou de type de clôture.

- L'Etat, Direction Départementale des Territoires, Service de l'Agriculture, de la Forêt et de l'Environnement :

Le Préfet dans sa lettre du 22 mars 2016 émet un avis défavorable au projet de PLU en raison de son incompatibilité avec le SDRIF portant sur le projet excessif d'ouverture à urbanisation de 22 ha alors que le SDRIF n'en autorise que 10 ha. Il ne pourra être délivré un avis favorable que si le PLU :

-limite à 10 ha les espaces à urbaniser,

-augmente les densités minimales dans les zones d'extension et augmente le taux de logements sociaux conformément avec les objectifs du PLH, Plan Local d'Habitat, et les obligations de la Loi SRU,

-démontre sa capacité à permettre une augmentation de 10% de la densité sur l'ensemble du territoire,

-justifie le choix du zonage Ap restreignant l'implantation de constructions agricoles..

Des annexes précisent les modifications et compléments demandés.

- Le Conseil Départemental du Val d'Oise :

Le courrier en date du 25 mars 2016 note que le PLU a bien intégré en zone naturelle N le site du Guépelle classé ENS, Espace Naturel Sensible ainsi que les espaces réservés pour l'aménagement et l'amélioration de l'entrée de ville sur le RD10 et les voies de desserte de la zone hôtelière. Quelques modifications ou compléments sont demandés pour la prise en compte du PDUIF et les transports en commun.

- La commune de Plailly :

Par délibération n°0502/2016 du 23 février 2016 transmise le 25 mars 2016, le conseil municipal de Plailly donne un avis favorable au projet de PLU de Saint-Witz.

CHAPITRE 2 : Organisation et déroulement de l'Enquête

2.1 Organisation de l'enquête

Après avoir été désigné commissaire eenquêteur par décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise N°E16000016/95 du 16 mars 2016, reçue par courrier le 19 mars, le 21 mars j'ai appelé Madame Véronique Aydogan, Directrice Générale des Services de la commune de Saint-Witz pour prendre connaissance du contexte de l'enquête et souhaitant rencontrer le Maire après avoir reçu le dossier d'enquête. J'ai demandé que le dossier me soit communiqué ainsi qu'au commissaire suppléant Monsieur Jean-Loup Destombes. Puis j'ai demandé les disponibilités de Monsieur Destombes pour une réunion en mairie.

Le 22 mars Madame Véronique Aydogan et Madame Marie-Laure Chabbert chargée de l'urbanisme ont pu m'indiquer les détails du dossier, la mise au point de quelques points de procédure pour les enquêtes conjointes, les orientations sur le calendrier de la tenue des enquêtes et des permanences, la mise en ligne des dossiers et les dates disponibles pour une réunion en mairie avec le maire et le conseiller municipal chargé de l'urbanisme. La date du 4 avril a été retenue.

Le dossier très volumineux a nécessité un envoi d'un CD par voie postale.

La réunion du 4 avril à laquelle participaient Monsieur Germain Buchet, maire de Saint-Witz, Joël Vanderstiegel, conseiller municipal chargé de l'urbanisme, Mesdames Véronique

Aydogan et Marie-Laure Chabbert, Philippe Millard et Jean-Loup Destombes, commissaires enquêteurs titulaire et suppléant a permis de retracer l'histoire de la ville, de présenter les grandes orientations du PLU dans sa première mouture de 2013 dont la procédure a été arrêtée par délibération du Conseil municipal à la suite de l'avis défavorable émis par le Préfet et celles de 2015/2016 objet de la présente enquête. Plusieurs modifications administratives ont généré des retards dans la présentation des pièces du nouveau projet de PLU, notamment la disparition du SCOT du SIEVO qui était le document d'urbanisme supra-communal de référence. En absence de SCOT, les règlements d'urbanisme de la commune sont donc directement soumis à l'application du SDRIF.

Lors de cette réunion, le maire a précisé que l'Etat avait émis un avis défavorable en 2013 motivé par un développement spatial trop important tant pour la création de nouvelles zones d'activités que pour les nouvelles zones résidentielles. Il est ainsi fait part des orientations prises pour le PADD et la présentation du PLU dans sa version actuelle. Toutefois il est à nouveau observé que le Préfet a encore émis un avis défavorable qui est contesté par les élus. Cet avis défavorable est motivé principalement par l'incompatibilité avec le SDRIF pour l'importance des zones à urbaniser sur des espaces agricoles. Une prévision de densification doit être clairement affichée dans le projet de PLU notamment en restreignant de façon importante les espaces et en privilégiant une augmentation du nombre de logements à l'hectare.

Un premier échange a pu se tenir sur le déroulé de l'enquête et des conclusions que pourraient donner le commissaire enquêteur sur le projet de PLU. J'ai naturellement réservé l'avis que j'émettrai et que l'enquête devait d'abord se tenir.

Puis il a été évoqué le calendrier de l'enquête avec un consensus qu'elle devait de préférence avoir lieu après les vacances scolaires. La période du 3 mai au 3 juin 2016 a alors été envisagée. Les permanences du commissaire enquêteur pourraient se tenir les :

-Mardi 3 mai de 15h00 à 18h00
-Jeudi 19 mai de 16h00 à 19h00
-Samedi 28 mai de 9h00 à 12h00
-Vendredi 3 juin de 16h00 à 19h00

La salle où se tenait la réunion serait aussi mise à disposition pour ces permanences très facilement accessible de niveau avec l'espace public. Les dossiers d'enquête seraient mis à disposition du public à l'accueil de la mairie en dehors des permanences. Les dispositifs de publicité ont été mis au point : publicité par annonces légales dans deux journaux, annonces par affiches sur les panneaux administratifs de la commune et sur des panneaux provisoires proches des terrains à urbaniser, flyers dans les boîtes à lettres, annonce et mise à disposition des dossiers d'enquête sur le site internet de la commune. Les deux registres d'enquête, l'un pour le projet de PLU et l'autre pour le zonage d'assainissement, m'ont été remis et j'ai indiqué que je les renverrais à la mairie par pli recommandé avec AR, complétés, paraphés et signés avant l'ouverture de l'enquête.

J'ai demandé que me soient communiquées les copies de l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête, du certificat d'affichage des annonces sur les panneaux administratifs de la ville, des annonces légales à paraître et des avis des PPA.

2.2 Déroulement des procédures

L'arrêté N°27/16 du Maire de Saint-Witz, en date du 6 avril 2016, a défini les modalités pratiques des enquêtes publiques conjointes relatives au projet de Plan Local d'Urbanisme et du plan de zonage d'assainissement et en a prescrit leurs ouvertures du 3 mai au 3 juin 2016.

La publicité officielle :

Les publications des avis d'ouvertures d'enquêtes publiques sont parues dans:

- Le Parisien (édition du Val d'Oise) du mercredi 13 avril 2016 ;
- La Gazette du Val d'Oise du mercredi 13 avril 2016
- Le Parisien (édition du Val d'Oise) du mercredi 4 mai 2016
- La Gazette du Val d'Oise du mercredi 4 mai 2016

Les copies de ces documents sont jointes en annexes.

L'affichage de l'annonce des ouvertures d'enquêtes a été effectué sur les panneaux administratifs comme le témoigne le certificat d'affichage signé par le maire. La copie de ce certificat est en annexe de ce rapport.

Publicité complémentaire

Pendant la durée des enquêtes, le site internet de la commune de Saint-Witz a comporté un message d'information sur les caractéristiques des enquêtes, objet, durée et permanences du commissaire enquêteur. Les dossiers d'enquête pouvaient également être consultés sur le site internet.

Une note « flash info » de format A4 a été distribuée dans les boîtes à lettres des wéziens au début de l'enquête dont une copie est jointe en annexe.

.

Les documents à la disposition du public :

Ils étaient à la disposition du public pendant la durée de l'enquête à la mairie où l'enquête publique se tenait, vérifiés par le commissaire enquêteur lors des permanences. Ils comprenaient :

-les deux dossiers d'enquête tels que décrits au paragraphe 1.2 ci –dessus

-les avis des Personnes Publiques Associées

-les registres d'enquête

Permanences :

Je me suis tenu à la disposition de toute personne intéressée par cette enquête, conformément à l'arrêté N°2015/16/10 du Maire de Saint-Witz les:

- -Mardi 3 mai de 15h00 à 18h00
- -Jeudi 19 mai de 16h00 à 19h00
- -Samedi 28 mai de 9h00 à 12h00
- -Vendredi 3 juin de 16h00 à 19h00

Il a été régulièrement vérifié que les dossiers étaient complets et que les registres étaient bien tenus. Compte tenu du nombre important d'observations porté sur celui du PLU, un deuxième registre a été mis à disposition et, sur les deux derniers jours, deux dossiers annexes ont été ouverts.

Il n'y a eu aucun incident à signaler au cours de ces permanences.

Les registres d'enquête publique ont été clos et signés le vendredi 3 juin décembre 2016 à 19h00 en présence de Monsieur Germain Buchet, Maire, Monsieur Xavier Belair, Maire Adjoint, Monsieur Joël Vanderstiegel, Conseiller Municipal et de Madame Véronique Aydogan, Directrice Générale des Services.

Clôture des enquêtes publiques :

Conformément à l'article 20 du décret n° 85.453 du 23 avril 1985, la mairie de Saint-Witz m'a transmis dans le délai prévu les registres d'enquête et tous les courriers et notes adressés à mon attention en mairie.

Procès-verbal de synthèse des enquêtes et mémoire en réponse:

Le procès-verbal de synthèse des enquêtes a été remis à Monsieur Germain Buchet, Maire de Saint-Witz le 10 juin 2016. Il a été commenté en séance en présence de Monsieur Joël Vanderstiegel et de Madame Véronique Aydogan.

Les observations du Maire sur le procès-verbal de synthèse ont été transmises au commissaire enquêteur par :

-un courriel en date du 22 juin 2016 sur le dossier de zonage d'assainissement,

-un courriel en date du 25 juin 2016 sur le dossier de projet de PLU,

-un courrier en date du 27 juin 2016 reçu le 30 juin 2016 reprenant les pièces transmises par courriel.

Les documents sont annexés au rapport.

2.3. Examen des procédures

A la lumière des paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté de Monsieur le Maire de Saint-Witz prescrivant les modalités et l'ouverture de ces enquêtes, il paraît que les procédures, notamment s'agissant de leur publicité, aient été respectées.

Par ailleurs, l'ensemble des dossiers semble correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

Il n'est, bien entendu, pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Le commissaire enquêteur ne peut dire le droit mais peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

C'est le cas en ce qui concerne les enquêtes, objet du présent rapport.

CHAPITRE 3 : Observations et analyse

3.1 Observations émises par le public :

3.11 Généralités

Les enquêtes publiques concernant ces dossiers ont suscité une grande contribution du public essentiellement celle concernant le PLU.

Plus de 70 wéziens se sont déplacés pendant les permanences et ont, à de rares exceptions près, formalisé par écrit leurs observations sur les registres ou déposé des notes annexées au registre. Par ailleurs, de très nombreuses contributions écrites par notes ou par courriers sont parvenues en mairie.

A signaler que Monsieur Chantal David a déposé une note de Légifrance sur les différentes formes que le public pouvait s'exprimer et attiré l'attention que les correspondances adressées au commissaire enquêteur devaient être tenues à la disposition du public.

Très peu de monde s'est manifesté lors de la 1ère permanence. La grande salle accueillant la 2ème permanence, a été rapidement envahie pendant tout l'après-midi et il a été difficile pour certains de s'exprimer tant quelques contributeurs, très vindicatifs, monopolisaient le temps de parole. Aussi pour permettre aux personnes plus discrètes de me rencontrer et d'exprimer leur avis et/ou souhaitant garder une certaine confidentialité de leur propos, en accord avec les élus et les services administratifs, un bureau a été mis à ma disposition pour les 3ème et 4ème permanences ; ainsi j'ai pu recevoir le public avec plus de calme et de sérénité. Compte tenu de l'affluence à certaines heures, il est vrai qu'une attente a pu être constatée mais il ne m'a été fait aucune critique à une ou deux exceptions près.

Les observations recueillies sur les registres d'enquête et décrites ci-après sont très majoritairement défavorables au projet : ce constat est très fréquent sur ce type d'enquête, les opposants se manifestent davantage, s'expriment beaucoup plus et déposent des observations par écrit. Il faut toutefois noter ici qu'une dizaine de personnes a émis un avis favorable au projet sans vouloir le noter.

Les observations écrites ont été formulées :

-pour le PLU, d'une part, sur les registres 1 et 2 et ses 2 dossiers annexes des 2 et 3 juin 2016, constitués rapidement en l'absence d'autres registres classiques, et, d'autre part, transmises par notes ou courriers au commissaire enquêteur. 92 observations sont inscrites sur les

registres et les dossiers annexes, avec 7 notes annexées, tandis que 152 courriers et 19 notes ont été reçus en mairie et communiqués au commissaire enquêteur.

-pour le zonage d'assainissement, une seule observation a été portée sur le registre.

Globalement il a donc été reçu **264 contributions du public** ce qui représente une très forte participation eu égard la population de la commune de l'ordre de 2500 habitants. La très grande majorité des courriers a été déposée/reçue lors des trois derniers jours de l'enquête, sensiblement la moitié le seul 3 juin, jour de clôture de l'enquête.

Les observations concernent donc uniquement l'élaboration du PLU, à une exception qui a été formulée pour le zonage d'assainissement.

Compte tenu du « flash info » N°8 de mai 2016 que le Maire a fait distribué dans les boîtes à lettres des administrés en début d'enquête, les expressions du public sont plus celles en relation avec l'objet de ce document que celles du dossier du PLU mis en enquête. Ceci a créé une certaine confusion dans les observations qui sont relevées et leur analyse n'a pas été toujours facile.

De façon générale les observations sont principalement orientées sur une opposition à la densification du village et à la construction de 300 logements, principalement un refus si la zone AU1 était principalement retenue avec une trop grande concentration et à la proportion trop importante réservée aux logements sociaux. L'expression générale est : cela va nuire à la quiétude de la commune et la crainte, très souvent exprimée, de voir s'amplifier les difficultés de stationnement, de circulation avec de surcroît un manque de transports en commun et d'équipements publics à commencer par les écoles. Il faut y ajouter le risque de voir se dévaloriser les logements existants.

Compte tenu de la participation très conséquente du public, de la nature des observations sur le PLU et de l'articulation difficile des commentaires plus orientés sur le « flash info » distribué que sur le dossier d'enquête, les thèmes et sous-thèmes suivants ont été retenus :

Pour le PLU, suivant 4 volets :

-1- Sur le dossier PLU présenté à l'enquête :

-les opposants avec la concertation, les infrastructures et équipements publics insuffisants, les difficultés sociétales, le développement rapide de la ville et sa contribution au logement social, la consommation de terres agricoles, les considérations environnementales, la densification, la compatibilité avec le SDRIF.

-les partisans avec la construction sur 3 zones, l'équilibre logements-économie.

-2- Pour la seule zone AU1 suite au « flash info » avec la trop grande concentration et le manque d'équipements publics, les difficultés sociétales, les conditions environnementales, les suggestions et quelques propositions d'aménagement.

-3- Les contrepropositions avec l'urbanisation en dehors de Saint-Witz, l'urbanisation à l'Ouest de l'Autoroute A1, construire au Nord sur la zone AU2, les constructions sur d'autres parcelles au sein du village ou d'autres perspectives, sujétions diverses.

-4- Les questions particulières, sur le règlement du PLU et sur le changement de zones de quelques parcelles.

Pour le zonage d'assainissement : pas de thème puisqu'une seule observation.

J'attire l'attention sur le point suivant : toutes les observations du public ont été prises en compte et ce ne sont que quelques passages les plus marquants de certaines contributions qui illustrent les thèmes retenus. **Les passages écrits « en gras » illustrent les aspects les plus représentatifs des avis du public et les passages écrits en italiques sont des verbatims extraits des observations.**

3.12 Observations sur le projet PLU

- **3.121 S'agissant du dossier PLU soumis à enquête**

3.1211 *Les opposants au projet*

Les principaux arguments de cette opposition : en liminaire il est quelquefois opposé un refus de devoir accepter, sans concertation complémentaire, tant de logements avec autant d'habitants dans une commune dont les équipements ne sont pas de taille suffisante. Le calme et l'aspect de la commune vont s'en trouver dégrader. Des difficultés sont à redouter pour accepter une trop grande proportion de logements sociaux source de conflits sociétaux. La ville a déjà contribué à la construction de logements dont certains, sociaux, sont sortis de cette qualification, car mis en accession à la propriété par le bailleur.

3.12111 La concertation :

- Monsieur Christian Leclercq trouve « *ubuesque* » ce projet de PLU. Il regrette un **manque de concertation** avec une seule réunion publique depuis plus de 5 ans lors de la présentation du projet avec environ 500 personnes opposées. Il acquiesce la position du Préfet sur la trop grande consommation de terres agricoles. Il s'interroge sur les équipements devant précéder l'augmentation de la population. Il pense aussi, en constatant un nombre important de maisons à vendre, qu'une certaine fraction de population continuera à quitter le village avec les projets communaux qui font monter les impôts. Monsieur Emmanuel Flinois, conseiller municipal d'opposition, très critique à l'égard de l'équipe municipale majoritaire, regrette aussi le manque de concertation et est opposé au PLU. Il fait des contrepropositions examinées dans le paragraphe les concernant ci-après

- Monsieur Jean-Marc Sergent se plaint du manque de concertation sur ce nouveau projet de PLU. Il indique que des contrepropositions seront effectuées et présentées à la population à un rythme normal, constructions près de la gare et logements plus disséminés.

- Monsieur et Madame Berlet pensent que la modification du PLU nécessite une refonte complète du rapport pour lui permettre de coller au SDRIF, PADD et au PLH de Roissy Portes de France en se « *faisant en concertation « normale » et non en mode directif comme*

actuellement ». Ils n'accepteront les LLS que s'ils prennent en compte les dernières normes zéro carbone en les imposant aux investisseurs.

- Monsieur Christian Jean, très critique à l'égard du Maire, s'insurge contre le projet qui impose de nouvelles constructions pas souhaitées par les habitants. Il reproche de fermer les discussions en renonçant aux réunions et à un **référendum communal**. Il demande que lui soient indiqué « *l'article de loi qui oblige Saint-Witz de faire un PLU avec de nouvelles constructions* ». Monsieur Jodé du Chesne, en total désaccord avec le projet de PLU, est aussi demandeur d'un référendum. Madame Brault réclame un référendum local pour savoir ce que veut la population.

- Monsieur et Madame Grégory Dehu contre ce projet qui doit se faire avec « *la liberté du peuple de choisir son destin selon ses principes et non subir le totalitarisme de certains idéologues* ».

- Monsieur Jean Morel *« exprime son incompréhension sur le simple fait que les **représentants de l'Etat ne prennent pas en compte les avis de nos élus**,…, qu'ils sont à l'écoute de leurs administrés, et les représentent »*

3.12112 Infrastructures et équipements publics insuffisants :

- Monsieur et Madame Boghossian, Monsieur et Madame Jean-François Rousseau, Monsieur et Madame André Hazan, Monsieur et Madame Alain Delaplace sont **opposés** à la réalisation de logements supplémentaires **tant que les infrastructures, les écoles, les lycées, les transports, les loisirs, le nombre de médecins et autres ne seront pas adaptés à un surcroit de population.** Monsieur Maxence Gérard avec les mêmes arguments ajoute de laisser gérer le développement aux élus locaux. Madame Michèle Falguière ne veut pas 300 logements sur sa commune avec des équipements inadaptés pour la circulation et le manque de transports

- Monsieur Pierre Furet est totalement opposé à la construction de 300 logements en insistant notamment sur le **manque de médecins** déjà constaté actuellement.

3.12113 Difficultés sociétales :

- Monsieur Charbonnel est profondément choqué et réfractaire à ce projet de PLU. Structures scolaires insuffisantes, stationnement et circulation aux heures de pointe déjà difficiles, pas de transports adaptés, **création de heurts entre les différents types de population**, dégradation de l'environnement sont les principaux arguments présentés par Monsieur Charbonnel.

- Madame Dominique Bouix pense que « *la bourgade heureuse va se transformer en **ville dortoir** qui n'a aucun sens* ».

- Monsieur et Madame Alain Aaron attirent principalement l'attention sur **les offres d'emploi notamment des habitants des logements sociaux** : peu d'offres sur Saint-Witz ou sur les villes voisines il sera nécessaire de se diriger vers Roissy ou sur de nouveaux pôles comme Tremblay-Villepinte ou le projet du Triangle de Gonesse avec sans transports réguliers

et quelquefois en horaires décalés (Roissy) le recours aux déplacements en voiture sera nécessaire pas toujours adapté aux revenus modestes. Equipements insuffisants dans le domaine médical, sportif et de loisirs doivent être étudiés pour les nouvelles populations.

➢ Monsieur Didier Thévennec ne veut pas d' *« un Sarcelles bis »* et justifie son opposition en reprenant les arguments présentés ci-avant.

➢ Monsieur et Madame Mahalin, Monsieur et Madame Patrice Lenoir et Monsieur Claude Bellart contestent le PLU pour les mêmes motifs, ajoutent la **crainte de ghetto en imposant 50 % de logements sociaux.**

➢ Monsieur et Madame Humbert ont dû déménager plusieurs fois pour retrouver un meilleur cadre de vie sociétal et sont opposés aux collectifs qui concentrent et stigmatisent les familles modestes. Non à la suppression de terres agricoles, ajoutent-ils.

3.12114 Développement rapide de la ville et contribution au logement social :

➢ Madame Brigitte Brehmer opposée aux 300 logements en zone AU1 suivant les arguments qui seront développés dans le paragraphe spécifique à cette zone par d'autres contributeurs pense que **Saint-Witz a déjà pleinement rempli sa mission d'accroissement** de population en passant de 170 habitants en 1970 à plus ou moins 2600 aujourd'hui et doit continuer en préservant la qualité de vie sans hypothéquer l'avenir.

➢ Monsieur et Madame Billia estiment aussi que **la mission d'accroissement de population** a déjà été effectuée en faisant de **l'accession à la propriété dans le domaine HLM pour +/- 140 pavillons.**

➢ Monsieur et Madame Jacques Pintout contre toute nouvelle construction mais acceptent 250 maisons contraints et forcés par l'obligation des logements sociaux.

3.12115 Consommation de terres agricoles :

➢ Madame Monique Daumard, Monsieur et Madame Dalibot, Monsieur et Madame Passerat sont choqués par les **changements survenus concernant la consommation des terres agricoles 10ha au lieu de 20** et la densité de population 300 logements au lieu des 250 prévus : on ne tient pas compte des wéziens et on veut les obliger *« à intégrer dans un ghetto qu'ils rejettent* ». Ils considèrent que « ***les autorités négligent l'adaptation à ce contexte particulier pour se soumettre aveuglément au SDRIF*** ».

➢ Monsieur Michel Démarez estime que consommer 10 hectares de trop en terres agricoles pour le logement alors que des grands centres commerciaux y sont autorisés sur d'autres communes lui paraît une explication inadéquate.

➢ Monsieur et Madame Bera écrivent « *concentrer autant de logements sur une seule parcelle sous prétexte de* ***moins consommer de terres agricoles est une aberration quand on voit toutes les terres qui sont utilisées pour construire des hangars de stockage****… pour la plupart du temps désaffectés !* » *Madame Aline Guillot remarque « on nous chipote pour une dizaine d'hectares de terres agricoles..* » *le golf de Roissy en consomme 80 et Europacity en*

consomme au bas mot autant…. Les terres agricoles n'auraient-elles pas la même valeur suivant leur emplacement ? »

3.12116 Considérations environnementales :

- Monsieur Sergent, plusieurs fois présent aux permanences, est revenu sur la **carte géologique** qui lui semble **erronée**, ajoute que « *le gypse est un danger*» et que toutes les actions seront entreprises pour le faire savoir et le résoudre ».

- Monsieur Jodé du Chesne craint beaucoup pour la solidité de la construction d'une tour sur le terrain de « la vigne au maire » compte tenu de la faiblesse du sol avec la présence de gypse.

- Madame Brault estime que ce projet est « *un désastre pour la commune* ». Elle redoute un **surplus de ruissellement** qui peut devenir dangereux. Il faut garder les terres agricoles même en les aménageant à d'autres activités « vertes ». **Danger pour les piétons** et certainement coût important pour les transports des nouveaux arrivants des LLS.

- Monsieur Jean-Jacques Brault s'insurge contre l'enquête : « c'est de l'enfumage » car c'est le Préfet qui décidera. Très opposé au projet il ajoute que la **zone AU1 est une « éponge ».** Il menace aussi : « *le sentiment de colère face à ces projets doit être intégré dans la réflexion ; Prévoir des réactions vives et même des troubles à l'ordre public ».*

3.12117 Contre la densification :

- Mesdames Amandine Ferré et Clara Duputel, contre le projet de PLU, veulent garder la tranquillité, l'esthétique et la facilité de circulation de leur quartier.

- Monsieur et Madame Jam Jan veulent conserver le cadre de vie actuel et ne sont pas d'accord avec le PLU. Monsieur et Madame Claude Pierson, Madame F.Belrhomari, sont contre le projet de développement. « *C'est un complet bouleversement,* ***c'est démentiel de mettre 300 logements de plus dans un village de déjà plus de 2500 habitants*** » notent Monsieur et Madame Dominique Gruot.

- Madame Johanna Boileux, en plus des plus des problèmes de circulation et de stationnement actuels, comme de la saturation des crèches et des écoles, estime « ridicule » autant de logements supplémentaires qui vont dévaloriser les maisons déjà bâties et ne lui donne plus envie de rester. Madame Guillemette pense ***« inconcevable d'augmenter la population de 1000 personnes ».***

3.12118 Compatibilité avec le SDRIF :

- Madame Huang Xiaojing et Monsieur Hing Billy estiment que le PLU proposé par la mairie et de surcroît par les préconisations préfectorales sont en **contradiction avec le SDRIF au regard des orientations réglementaires** qui stipulent qu'il doit respecter la morphologie des ensembles bâtis, doit valoriser les secteurs les mieux desservis et doit minimiser l'emprise sur les terres agricoles (privilégier les parkings souterrains).

3.1212 <u>Les partisans du projet</u>

Le projet municipal sur 3 zones permet une meilleure répartition de l'urbanisation en évitant une trop grande densification surtout pour les logements sociaux. Il faut s'inscrire dans le temps pour l'accroissement. La zone AUéco permet le développement de l'offre d'emploi aux wéziens.

3.12121 Construction sur 3 zones :

- Monsieur et Madame Alain Oliviera, Monsieur et Madame Bibi-Moulé, sont **en accord** avec le projet du Conseil municipal **conscients de la nécessité de logements sociaux** en signalant que les infrastructures ne seraient pas adaptées à une densité plus importante.

- Monsieur et Madame Léonard Dahan, Monsieur Laurent Duchesne, Monsieur et Madame Denis Rippa, Madame Annie Devin, Monsieur et Madame Ghafari, Monsieur et Madame Eric Dupont, Madame Marguerite Girard, Monsieur et Madame Bonvallet approuvent le projet de PLU, Monsieur et Madame Bousquet, Madame Lucie Lepage, Monsieur André Lepage avec **les 300 logements répartis** et souvent s'opposent à la concentration sur la zone AU1. Ils réclament souvent l'installation rapide d'un centre médical au centre du village. Monsieur Paul-Etienne Gru, jeune de 25 ans souhaite trouver un logement de petite taille à louer mais il lui semble aussi plus judicieux de faire 300 logements sur plusieurs endroits.

- Monsieur et Madame Michel Baron estiment le projet ambitieux en termes de logements et n'en veulent pas davantage.

- Madame Evelyne Bidard soutient le maire et son équipe municipale.

- Madame Monique Delaplace soutient le PLU élaboré par la commune.

- Monsieur Joël Vanderstiegel approuve le PLU proposé par la commune car il tente de s'inscrire dans une **perspective plus lointaine que celle du SDRIF et permettrait d'anticiper les infrastructures nécessaires** aux Wéziens pour utiliser leurs voitures car les transports collectifs ne sont pas adaptés. Il soutient aussi le contre-projet de la mairie pour l'urbanisation de la seule zone AU1 pour ne consommer que 10 hectares de terres agricoles, avec 300 logements répartis sur 2 zones dont la moitié en logements sociaux. Monsieur Guy Vandenbulcke soutient l'avis de Monsieur Vanderstiegel tout en préférant la zone AU2 et que la zone AU1 soit réservée à un parc floral.

3.12122 Equilibre logement-économie :

- Monsieur et Madame Richard Zadros, Madame Rose Virot, approuvent le projet de PLU avec ses 3 zones d'aménagement permettant un développement de l'habitat sur plusieurs sites et un développement de l'activité économique sur l'extension de la zone hôtelière

- Monsieur David Duputel soutient le projet et est résolument contre l'oukase adressé à la commune par les services de la Préfecture. Comme nombre de ses concitoyens wéziens, « *réfugié, voire fugitif* » fuyant un quartier sensible il est venu « *chercher un havre où élever ses enfants en paix* ».Il **redoute** que **le voisinage des HLM** le rattrape. Il **soutient** que la

création de la **zone AUéco** pour l'agrandissement de la zone hôtelière était une source d'**emploi** séduisante en période de chômage de masse. Il a constaté lors de ses rencontres auprès des wéziens une profonde colère de devoir subir une injonction préfectorale avec des menaces de réaction de grande envergure.

➢ Madame Marion Berson Géant souhaite une **« rurbanisation » mesurée qui respecte la nature,** les espaces verts, les jardins des maisons et qui s'inscrive **dans la durée** en laissant la commune agir sans attendre les ordres et consignes d'un Préfet et de ses agents pour faire croître le village. Oui à la mixité et pourquoi supprimer la zone AUéco qui permet de donner du travail à proximité du village ?

- **3.122 S'agissant de la seule urbanisation de la zone AU1** :

Observations conséquentes au « flash info » distribué dans les boîtes à lettres au début de l'enquête.

Elles sont majoritairement contre ce projet jugé trop dense et mal adapté pour la ville calme et pavillonnaire notamment pour ses équipements insuffisants, infrastructures, transports ou écoles. Risque de confrontation des populations avec des niveaux sociaux différents. Beaucoup redoutent des immeubles de grande hauteur. Dévalorisation des biens existants.

3.1221 Trop grande concentration et manque d'équipements publics :

➢ **Suivant sensiblement les mêmes expressions, souvent avec le même texte, et répondant assez massivement à l'appel du maire pour le soutenir dans son flash info** distribué dans les boîtes à lettres au début de l'enquête, **plus de cent contributeurs** (dont les noms figurent au PV de synthèse des observations du public en annexe du présent rapport) **sont opposés à la construction de 300 logements sur la zone AU1** toujours avec les mêmes arguments de trop grande concentration avec l'insuffisance d'infrastructures et de certains équipements publics comme la capacité des écoles, les difficultés de circulation et de stationnement, le manque de transports en commun, et la plupart craignent en plus la construction d'immeubles de grande hauteur qui ne correspond pas à l'environnement architectural du village. **Ils concluent qu'ils ne sont « *pas opposés à la nécessité de densification mais plus diluée sur un espace plus important* ».**

➢ Madame Charbonnel émet de fortes réserves sur le PLU et les contraintes supplémentaires concernant la densification importante et les **50% de logements sociaux** qui sont **disproportionnés pour la taille de la commune** et la défigurera. Le **manque de transports, l'engorgement de la voirie et les difficultés de stationnement**, **les écoles sous dimensionnées**, la construction en 2 ans de cet ensemble alors que la ville s'est déjà énormément développée sont les principaux arguments évoqués tout en craignant une **dévaluation des biens immobiliers existants**.

➢ Monsieur Michel Démarez pense que la **concentration d'habitants est trop** importante par rapport au voisinage pavillonnaire dont l'homogénéité sera compromise.

➢ Monsieur et Madame Thierry Soualle craignent la ghettoïsation de la zone AU1 avec des tours de 20 logements. Ils s'insurgent : « *pourquoi les plus hautes autorités administratives s'emploient à mettre en place des plans et stratégies dignes des années 60 ?* ».

« ***C'est un séisme, un cauchemar administratif et écologique*** » estime Monsieur Richard Mazet.

- Monsieur Christophe Desombre, Président de l'ADW, Association de Défense Wézienne s'interroge sur la justification de concentrer la construction de 300 logements avec un taux de 50 % de logements sociaux sur le seul site de la Haie Jabeline (zone AU1) ?

- Monsieur Franck Mathout opposé au projet de 300 logements souligne que ce sont 1200 nouveaux habitants qui vont arriver sur la commune soit une hausse de 44% de la population et que les équipements ne sont pas dimensionnés pour ce surplus.

3.1222 Difficultés sociétales :

- Monsieur David Destoop apprécie le calme et la qualité de la ville et pense que la construction de 300 logements sur la zone AU1 va engendrer des **situations conflictuelles** entre les populations avec cette densification accompagnée de 50% de logements sociaux. Des **difficultés sont à prévoir pour l'accueil des jeunes enfants**

- Monsieur Jean-Pierre Boiteux estime aussi que **les wéziens ont déjà largement contribué à la construction d'un habitat accessible à une population diversifiée**. Il est opposé aux 300 logements en zone AU1.

- Madame Corinne Sepulveda craint beaucoup pour la vie de la commune avec l'arrivée de 1200 personnes supplémentaires dont une très grande partie en logements sociaux : ce sera de « ***véritables ghettos sociaux*** » avec des populations aux identités et des besoins différents. Quid des écoles, des associations sportives, du cabinet médical, de la circulation ?

- Madame Sylviane Bizet est en total désaccord avec les propositions préfectorales de constructions de 300 logements sociaux supplémentaires en présentant les mêmes arguments de circulations, de transports ou d'écoles notamment mais indique que 20 % de logements sociaux seraient amplement suffisants et ajoute **qu'il serait plus souhaitable qu'ils soient en accession à la propriété.**

- Monsieur Dominique Segonne déplore le projet et craint les difficultés de stationnement. **C'est « *criminel* » de prévoir UNE place de parking par logement social alors qu'il y aura 2 voitures**. Il complète pour appuyer son opposition au projet : « *La construction d'immeubles de grande hauteur (R+2+comble) est en totale rupture avec le village composé de R+1 au maximum ».*

- Monsieur Jean-Louis Place plus bref, est simplement opposé au projet de 300 logements en AU1, les infrastructures n'étant pas adaptées à un tel surcroît de logement et donc de circulation ; et par ailleurs une telle augmentation sur un même site ne serait pas favorable à une bonne intégration.

- Monsieur Michel Temlay dit aussi que « ***c'est un danger de construire 300 logements sur une si petite et si jolie parcelle*** » (AU1).

- Monsieur Dominique Segonne déplore le projet et craint les difficultés de stationnement. **C'est « *criminel* » de prévoir UNE place de parking par logement social alors qu'il y aura 2 voitures**.

➢ Madame Béatrice Loiseau craint que 300 logements en AU1 créent un ghetto et une discrimination. Elle propose de mieux répartir et suggère aussi la zone du futur cabinet médical.

3.1223 Conditions environnementales :

➢ Monsieur Fabrice Gaté craint que le coût des fondations spéciales dans des **terrains de mauvaise qualité** (eau, argile…) ampute le budget au détriment de la qualité architecturale pour le logement social et souhaite plus de mixité en répartissant les logements sociaux. Monsieur Lepoutre pense aussi que la construction en zone AU1 sera d'un coût plus élevé dû au sol et sous-sol très particuliers, générera un risque accru d'inondation sur Vémars et détruira la faune autour du ru et des étangs. Monsieur et Madame Julien de Hasque « *attirent l'attention sur la composition du terrain et* ***la richesse en source d'eaux*** *» ;* ils indiquent aussi que lors de la construction de l'église, les maisons alentour ont subi des dommages sur les sols. Monsieur et Madame Gérard Derville comme les précédents sont contre les 300 logements en zone AU1 avec sensiblement les mêmes motifs. Ils notent en plus que la **construction de garages en sous-sol ne sera pas possible** compte tenu de la présence de **sources** comme le témoignent la mise en place de drainage par l'exploitant agricole actuel. Monsieur et Madame Conti reprennent aussi l'impossibilité de construire des parkings en sous-sol ce qui détruira encore des terres agricoles. Monsieur Christian Leclercq ajoute qu'il **ne faut pas construire avec le gypse et le risque inondations sur cette zone AU1**

➢ . Monsieur et Madame Roméas ne peuvent envisager le projet de construction sur la parcelle AU1 et reprennent l'argumentaire des autres intervenants avec une densification trop importante, le problème de circulation, le manque de transports collectifs. Ils craignent en plus un **risque supplémentaire d'inondations et la fragilité de constructions lourdes** à étages sur des **terrains mous et saturés d'eau** tout en évoquant une « nuisance architecturale » pour ce dernier type de construction. Monsieur et Madame Ruiz sont du même avis et ajoutent qu'**ils subissent déjà toutes sortes de nuisances** : autoroute A1, l'aéroport, la ligne TGV, peut-être une décharge de matériaux inertes, des zones d'entrepôts logistiques….

➢ Monsieur et Madame Luc Castel résidant le Domaine Montmélian expriment leur désaccord sur le projet de 300 logements sociaux sur la zone AU1 du projet. Ils craignent la dégradation de leur cadre de vie et pensent que les infrastructures ne sont pas adaptées comme les voies d'accès, les écoles, les places de stationnement et l'absence de gare de proximité. Ils **ne peuvent accepter « *le diktat du Préfet* »** pour concentrer autant de constructions dans une même zone qui « *vont dénaturer leur environnement* ».

➢ Madame Sylviane Bizet est en total désaccord avec les propositions préfectorales de constructions de 300 logements sociaux supplémentaires en présentant les mêmes arguments de circulations, de transports ou d'écoles notamment mais indique que 20 % de logements sociaux seraient amplement suffisants et ajoute **qu'il serait plus souhaitable qu'ils soient en accession à la propriété.**

➢ Monsieur et Madame Jean Bernard Boulanger et Monsieur et Madame Bernard Boulanger, s'exprimant suivant la même lettre, sont opposés à la construction de 300 logements dans *« la petite zone AU1 »* qui représenterait 30% de plus du nombre d'habitants et

reprennent les mêmes arguments concernant le manque de gares, des équipements scolaires sous dimensionnés. **Ils demandent à rester un « village rural authentique ».** Monsieur et Madame Thierry Dupont reprennent les mêmes arguments d'opposition à la construction de 300 logements sur la zone AU1 et ajoutent que le village à 95% de pavillons R+1 sera « *défiguré* » et deviendra une **« *cité dortoir* »**. Monsieur Michel Rémy reprend le même argumentaire.

➢ Monsieur Dominique Segonne pense que « *La construction d'immeubles de grande hauteur (R+2+comble) est en totale rupture avec le village composé de R+1 au maximum* ».

3.1224 Suggestions de quelques aménagements :

➢ Monsieur Henry Carbonnel commente le courrier du Préfet consulté pour avis sur le projet de PLU. **Sur la réduction de consommations de terres agricoles il soutient l'abandon d'une part de la zone AU2 d'autant qu'elle se trouve partiellement sur d'anciennes carrières et, d'autre part, de la zone AUéco proche de l'autoroute A1 donc bruyante et éloignée du centre du village**. Il reste donc la zone AU1 fort propice à l'urbanisation. Par contre il pense que le taux de logements sociaux pour la commune n'est pas tout à fait adapté alors que d'autres communes voisines y sont plus propices, mais pense aussi que certains exemples de réalisations pourraient s'en inspirer pour l'atteindre harmonieusement.

➢ Monsieur Eric Bachelet **pense surtout aux associations** et à leurs limites dans le cas de développement trop rapide de l'urbanisation et souhaite « *tout en faisant confiance aux responsables locaux être acteurs du développement du village sans subir des décisions aveugles et comptables coupées du terrain* ».

➢ Monsieur G. Fleury comme Monsieur Joël Paramelle, n'est pas contre le projet d'urbanisation de la zone AU1 mais avec l'accompagnement coordonné des routes, des parkings et des transports.

➢ Madame A.M. Weisse propose de ne réaliser que 220 à 250 logements sur la zone AU1 dont ¼ en logements sociaux, **une quarantaine de logements principalement sociaux en centre-ville au cœur du village avec le futur centre médical en reconstruisant la mairie sur son emplacement actuel avec la démolition de la bibliothèque et de l'école de musique et aussi près du futur collège et/ou du lycée.** Monsieur Louis Pillee, Madame Chantal Delgado, Monsieur et Madame Frédéric Moizard, Monsieur et Madame Maurice Coïa soutiennent aussi cette orientation de construction au cœur du village. Madame Nicole Gras, Messieurs Benjamin et Michel Gras, hostiles à la concentration de 300 logements en zone AU1, **propose de répartir les 300 logements sur plusieurs endroits** de la commune pour mieux accentuer le vivre ensemble grâce à une meilleure mixité sociale. De même Monsieur et Madame Pelletier approuve le contre-projet de la commune en répartissant davantage les logements sociaux pour une meilleure intégration.

➢ Monsieur et Madame Joël Wizemberg apprécie le calme de leur ville, craignent l'arrivée « *de je ne sais qui* » et pensent que 50 logements sociaux pourraient suffire.

➢ Monsieur et Madame Eric Roméas **souhaitent pour le cœur du village un centre médical, des petits logements pour personnes âgées avec un fort taux de logements**

sociaux. Monsieur et Madame Bernard Thoisan et leurs enfants font la même demande de cabinet médical et de petits logements.

- Monsieur Michel Lavernhe propose un projet de **résidence séniors sur la zone AU1** beaucoup plus adapté aux besoins.

- Monsieur et Madame Nichanian pensent que cette concentration de constructions pourrait amener environ 1000 personnes et s'interrogent sur le stationnement et la circulation des voitures, sur l'existence d'un espace vert et sur la construction bienvenue d'une maison de retraite sur cette zone AU1.

- Monsieur et Madame Haudoin insistent sur la **rareté des professionnels de la santé** et sur l'état des routes et leur fonctionnement. Souhaitent que les nouvelles constructions soient moins denses.

- Monsieur et Madame Augustin Boléa après avoir rappelé les difficultés pouvant être créées avec « l'arrivée massive » de nouveaux résidents, demandent que les immeubles de la zone AU1 ne dépassent pas la hauteur de deux étages.

❖ 3.123 Quelques contrepropositions :

3.1231 L'urbanisation en dehors de Saint-Witz :

- Madame Claudine Robinot, 33 ans de vie à Saint-Witz reconnait la difficulté des transports pour se rendre à Paris. Attirer sur la commune des jeunes avec la construction de petits logements renforcera le parc automobile. **Pourquoi ne pas davantage densifier sur les terrains abandonnés ou les friches industrielles des départements 95 et 93 ?**

- Monsieur Henry Carbonnel **pense que, pour la densification de l'habitat, d'autres villes voisines y sont plus aptes que Saint-Witz.**

- Madame Valérie Debczak demande à ce que village reste rural et se pose beaucoup de **questions sur la vie des enfants, le stationnement et particulièrement dans le centre du village** où l'on veut densifier les constructions. Pourquoi ne pas choisir d'autres lieux plus proches du RER et des infrastructures routières ?

3.1232 L'urbanisation à l'Ouest de l'Autoroute A1 :

- Monsieur Jean-Olivier Bourbon dans une note annexée au registre souhaite répartir davantage les LLS et demandent que soient mieux étudiés les aménagements du centre avec le projet de mairie. **Pourquoi ne pas construire sur la partie Ouest plus proche de la gare** et où les sous-sols pourraient être réalisés alors que c'est impossible en zone AU1. Il demande surtout que soient priorisés les transports en commun pour pouvoir accueillir des populations à plus faibles ressources dont les emplois sont souvent en horaires décalés et de pérenniser les places de parking proches du centre commercial. Et pourquoi continuer à construire du résidentiel quand il y a déjà tant de maisons à vendre. Dans une 2ème note **il demande que ne**

soient construits que des LLS et à l'Ouest de l'autoroute A1 ***pour ne pas devoir à nouveau 25% de LLS sur de nouvelles constructions.***

- Monsieur J.Pertuiset, comme Madame Moirot, pensent que la construction de logements serait plus adaptée dans le secteur Ouest proche de la zone du Guépelle au Sud de la Uéco proche de la gare et des commerces que dans la zone AU 1 qui sera un surcroit de circulation sur la route de la Fontaine aux chiens. Monsieur et Madame Alain Aaron, comme Monsieur Christian Leclercq suggèrent de **transformer la zone d'entrepôts vacants en logements sociaux**, zone plus proche de la gare et des grands centres commerciaux. Monsieur Claude Lambert qui soutient cette alternative ajoute que ce serait une « *catastrophe écologique* » de supprimer les zones agricoles.

- Monsieur et Madame Sylvestre Murzyn s'oppose *« à la destruction de Saint-Witz village rural longtemps considéré comme l'un des plus paisibles d'Ile de France »*, craignent des tensions au sein du village et proposent plutôt de construire à proximité de lieux plus faciles proches des centres commerciaux, Leclerc et Lidl, de la gare, des banques et du centre de soins sur de vastes terrains. Monsieur Jean-Marc Sergent insiste également sur la zone proche de la gare pour construire ou réhabiliter des bâtiments. De plus le sous-sol y serait plus propice, du bartonien ave l'absence de gypse.

- Madame Marie-France Demongeot pense inadéquate la concentration en AU1 mais signale que **la ville a surtout besoin de petits logements**, pas nécessairement sociaux en cœur de village. Elle propose aussi des logements pour les familles en grande difficulté de les loger près de zone Brico-dépôt ou Lidl ou une partie de la zone industrielle.

- Monsieur Emmanuel Flinois, indique qu'il y **a plus de possibilité sur la partie Ouest** de la commune proche des habitations de Fosses et de Survilliers, des centres commerciaux et du RER notamment. Il soutient qu'il est légitime de conserver l'esprit du village.

3.1233 Construire au Nord sur AU2 :

Monsieur Pierre Minaud pense que le projet de 300 logements sur les 10 hectares de la zone AU1 conduira à 1200 habitants supplémentaires dont la moitié dans des logements sociaux en plus de ceux prévus ailleurs dans la ville signe de ghetto. Il juge comme étant une ineptie ce projet qui **serait mieux implanté sur la partie Nord sur des terrains plus intégrables**. Il ne faut pas dépasser 20% de logements sociaux demande-t-il pour une intégration harmonieuse.

- Madame Marie-France Minaud est absolument opposée à l'augmentation de la densité des habitations de la zone AU1 proche de la zone des étangs, « poumon vert » de la commune et demande à choisir une autre zone, AU2 par exemple. *« C'est un non-sens absolu »* ajoute Madame Minaud. Monsieur et Madame Lechifflart pensent aussi **que la zone AU2 serait préférable avec une meilleure intégration architecturale dans le tissu urbain**, une meilleure possibilité pour les déplacements, transports et extension de voirie. Madame Lechifflart, Madame Marie-Françoise David également opposée, souhaite aussi la construction de **résidences séniors** avec un square et des jeux d'enfants en centre-ville.

- Monsieur et Madame Patrice Coiffard, opposés au projet, rappellent **qu'ils supportent déjà la pollution au kérosène**, demandent de pouvoir aussi aménager d'autres zones, la zone AU2 par exemple, et l'ensemble à doses homéopathique.

➢ Monsieur Guy Vandenbulcke préfère la zone AU2 et que la **zone AU1 soit réservée à un parc floral**.

3.1234 Construction sur d'autres parcelles au sein du village ou d'autres perspectives d'aménagement :

Monsieur et Madame Poidevin contre les 300 logements en zone AU1 soutiennent les propositions du conseil municipal de **densifier les constructions** au sein du village plus **progressivement** en respectant le cadre de vie choisi par ses habitants. Monsieur José Pereira soutient aussi cette orientation.

Madame Christine Tanguy, Monsieur et Madame Guy Tanguy, indiquent qu'il serait plus judicieux de répartir ces **300 logements sur 2 ou 3 zones différentes d'AU1** où leur maison jouxte la rue de la Fontaine aux chiens.

➢ Monsieur et Madame Desombre soutiennent le PLU mais **veulent les 300 logements sur 2 sites avec espaces verts et parkings**.

➢ Monsieur et Madame Jean-Pierre Benoist « ***veulent conserver les terres agricoles*** *et ne mettre qu'une juste proportion de logements sociaux intégrables dans le village de façon à conserver cet esprit de village à taille humaine* ».

➢ Monsieur Hervé Guibert, Président de l'A.S.L.D., Association Syndicale Libre du Domaine de Montmélian, après avoir rappelé le statut particulier du domaine de Montmélian représentant 390 propriétaires pense que le **PLU présenté par la commune crée « *une rupture d'harmonie avec le reste du village* »** aggravée par la proposition des services de la Préfecture de voir 300 logements sur la zone AU1. En refusant cette concentration justifiée par les différents arguments cités ci-avant, il propose **des alternatives d'extension sur les parcelles AE 67** (actuelle bibliothèque et salle de musique) ou **AH34** (derrière le cimetière) ou des **terrains proches du RER** encore terres agricoles ou pas. Construire seulement en zones AU1 et AUb est extrêmement préjudiciable, particulièrement pour le domaine de Montmélian, et il se réserve le droit d'ester en justice afin de préserver les intérêts du domaine.

➢ Monsieur Jean Michel Debczak retient aussi les possibilités d'urbanisation des parcelles citées ci-dessus et **suggère de transférer le collège en zone AU1 et de créer un EHPAD** ; **la zone réservée au collège pourrait alors accueillir des logements** de densité moyenne pour répondre à la densification de l'habitat.

➢ Monsieur Emmanuel Flinois, propose de plus un aménagement du cœur de ville avec un schéma représentatif, une proposition pour un **emplacement de collège du même côté que celui du lycée….**

3.1235 Sujétions diverses

➢ Monsieur et Madame Bramli **souhaitent un développement plus modeste** en évoquant le manque d'infrastructures et de transports, le devenir des réseaux de communications haut débit et réceptions pour téléphones mobiles.

➢ Madame Nicole Cattin, opposée à la construction de 300 logements en zone AU1, constate que le village vieillit et **demande une place pour la construction de foyers logements ou de résidences appropriées pour les séniors**.

➢ Monsieur Emmanuel Flinois, rappelle que le **logement social peut être divers**, 1% patronal, SDIS, EHPA, EHPAD,…

➢ Monsieur François Blin s'associe aux remarques de la municipalité. Il constate la **dangerosité à se déplacer à pied ou à vélo** d'un bout à l'autre de la ville et qu'il faudra réserver les terrains pour pouvoir élargir la voirie.

Sur toutes ces observations du public la commune n'a pas jugée opportun de faire de remarques et n'a pas formalisé de réponse à cette partie de procès-verbal. Elle a considéré qu'il s'agissait d'expression qu'il y avait lieu de respecter.

❖ **3.124 Des questions particulières** :

3.1241 Sur le règlement du PLU :

➢ Par son courrier Monsieur Philippe Petroff attire l'attention sur deux points du règlement du PLU :

-1- à la page 38 (et non à la page 13 comme l'écrit Monsieur Petroff) à l'article concernant les **clôtures** il note une disparité entre les différents secteurs de la zone UB et demande que la hauteur **de 0.20m** pour le seul secteur UBc qui détruirait les végétaux actuels soit conservée **à 1m dans le futur PLU.**

Dans son mémoire en réponse la commune indique qu'elle reviendra au texte du permis de construire qui prévoit que côté voie publique les clôtures soient à l'alignement du bâti et d'une hauteur pour le grillage de 1,2 m maxima.

-2- s'agissant de l'installation d'antennes paraboliques, le cahier des charges de « La Maisonneraie 2 ne les autorisait que dissimulées alors que le PLU n'est pas suffisamment précis pour leurs installations. Il souhaite à minima conserver le cahier des charges afin d'**éviter de *« voir fleurir les antennes sur les toits »***

De même la réponse de la commune est qu'elle reprendra le texte du permis de construire (la commune ne peut introduire un élément de cahier des charges qui peut être à tout instant être révoqué par une AG du lotissement)

➢ Monsieur D.Foussard, Société Thoal**, Hôtel Akéna**, souhaite **agrandir** la salle à manger de son établissement mais pour se faire a besoin **d'un recul d'alignement** de 15m au lieu des 20 m du PLU. Il indique qu'un certain nombre de constructions ne sont pas en recul de 20m. Le plan de demande de permis de construire et un extrait de plan cadastral ont été déposés sous pli à la mairie qui situent les constructions qui ne sont pas dans la limite des 20m.

Dans son mémoire en réponse, la commune a indiqué que ce point serait examiné avec le service instructeur de la Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France.

3.1242 Sur le changement de zones de quelques parcelles :

- Dans son courrier, la société **S.C.I. Les Guépelles**, représenté par Monsieur Bernard Lalanne, co-gérant, est propriétaire d'un terrain de 2.5 hectares (cadastre section A parcelles 500 à 503) sur lequel ont été édifiés deux bâtiments mis en location principalement pour le stockage de produits agro-alimentaires. Compte tenu des difficultés économiques actuelles il serait devenu difficile de trouver des locataires, voire des acquéreurs pour ce type d'activités. Faute d'activités les locaux subissent des détériorations et se dégradent rapidement. Aussi, il serait souhaité de **voir évoluer le zonage de cette propriété de la zone ND** au POS actuel (future zone N du PLU) qui limite l'usage de ces locaux à des activités agricoles et **la muter** dans une zone **AUéco** qui ouvrirait davantage le champ des activités possibles.

La commune serait favorable à cette demande qui permettrait d'agrandir le champ d'activité de cette zone en évitant l'impression d'entrepôts abandonnés. Mais elle doit être validée avec les services de la Préfecture et en ne s'imputant pas sur le quota de 5% de consommation de terres agricoles.

- Frédéric Bauche, au nom de l'indivision Crucien Fantauzi, dans son courrier souhaite le **reclassement de** leurs **parcelles,** auparavant exploitées en carrières, actuellement en zone naturelle, **en zone à vocation industrielle** qui permettrait à un acquéreur un usage industriel et logistique d'autant qu'une servitude de ligne électrique et une autre de la SNCF pour le projet de liaison LGV Roissy-Picardie grèvent le terrain.

Logiquement la commune est favorable à l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains car, assure-t-elle, ils ne peuvent être remis en culture. . Ce projet devra être validé par la Préfecture ici aussi pour qu'il ne soit pas imputer dans le quota des 5% de terres agricoles puis étudié avec la CARPF qui a la compétence des zones d'activité de + de 5 ha .

- Monsieur Germain Buchet, Maire de Saint-Witz souhaite, depuis la récente acquisition de la **parcelle N°AB298 actuellement en zone UA** au projet de PLU, **modifier** le tracé du plan de zonage **pour inclure** cette parcelle **dans la zone UAb** qui devrait permettre la réalisation d'un programme immobilier relogeant les professions médicales et paramédicales pouvant comporter plus de 60 logements majoritairement sociaux, locatifs et en accession à la propriété. Il demande l'autorisation au commissaire enquêteur cette autorisation. Ce n'est pas au commissaire enquêteur de donner l'autorisation mais au maire de modifier le projet dans sa version définitive. Pour un simple avis de ma part : il me paraît en effet tout à fait opportun de pouvoir construire des logements sociaux dans plusieurs endroits de la commune et ce site semble très judicieux.

- Monsieur Germain Buchet, Maire de Saint-Witz, demande l'autorisation au commissaire enquêteur de rendre constructible avec une **modification de zonage** une parcelle en indivision Crucien Fantauzi demandée par leur représentant Monsieur Frédéric Bauche située au sud de la zone d'activités de la Pépinière à l'Ouest de la RD 317. Comme ci-dessus, le commissaire enquêteur n'a pas compétence à donner l'autorisation Il paraît effectivement

judicieux de **pouvoir rendre constructible** cette parcelle ; elle pourrait n'être pas intégrée dans les 5% constructibles du SDRIF.

3.13 Observations sur le Zonage d'assainissement

- Monsieur Christian Leclercq trouve curieux que la zone AU1, soumise au risque carrières et gypse sur le plan zonage d'assainissement eaux pluviales, soit celle sur laquelle on veuille construire 300 logements. Il constate que le diamètre et la nature des canalisations ne sont pas mentionnés ; **avec l'augmentation des débits y-aura-t-il encore des évacuations** vers les noues, s'interroge-t-il ? Il pose aussi la question des quantités admises sur la station d'épuration du SIAH pour le débit de 6.2l/s de 1000 habitants supplémentaires en compatibilité avec les 0.7 l/ha/s des eaux pluviales.

3.2 Observations émises par le commissaire enquêteur

3.21 Sur les contributions du public

Comme déjà signalé en généralités, le public s'est beaucoup manifesté lors de ces enquêtes et a été très sensible au « flash info » N°8 de mai 2016 que le Maire a fait distribué dans les boîtes à lettres des administrés en début d'enquête. Les réactions du public sont donc plus celles en relation avec l'objet de ce document que celles du dossier du PLU mis en enquête.

L'analyse et la synthèse des observations a donc été délicate.

264 contributions du public pour une population voisine de 2500 habitants montrent l'intérêt de la consultation. Cette très forte mobilisation est motivée par une grande opposition à la densification du village. Il est à relever un refus de voir se construire 300 logements si la seule zone AU1 était principalement retenue avec une trop grande concentration et une proportion trop importante réservée aux logements sociaux. L'expression générale est que cela va nuire à la quiétude de la commune et la crainte de voir s'amplifier les difficultés de stationnement, de circulation avec de surcroît un manque de transports en commun et d'équipements publics à commencer par les écoles. Il faut y ajouter le risque de voir se dévaloriser les logements existants et des problèmes sociétaux dus à la construction de logements locatifs sociaux.

Je rappelle que sur la majeure partie des observations du public la commune n'a pas jugé opportun de faire de remarques en considérant qu'il s'agissait d'expression qu'il y avait lieu de respecter.

3.22 Réflexions du commissaire enquêteur

3.221 Réflexions du commissaire enquêteur sur le PLU

❖ S'agissant de cette très forte opposition

Pourquoi une telle réaction qui interpelle ? Une analyse simple de l'habitat de Saint-Witz l'explique rapidement et en fait un cas particulier au niveau départemental. La répartition des catégories socioprofessionnelles de la ville est très liée à la structure de son habitat : pavillonnaire quasi exclusivement (91,6 % de maisons individuelles), avec des terrains relativement grands même si leur surface a diminué progressivement lors des extensions de nouveaux lotissements; d'après les affirmations d'un conseiller municipal, sur le premier grand lotissement le plus grand et le mieux protégé celui de Montmélian, il y aurait 6 logements à l'hectare, puis sur celui de la Maisonneraie 1 ce serait 11 logements à l'hectare et enfin 22 logements à l'hectare sur le plus récent celui de la Maisonneraie 2. Il faut remarquer aussi l'absence de maisons mitoyennes dans la plupart des lotissements; Sur la commune il ne reste plus que 2 logements sociaux soit un très faible taux de 0.23% du parc de logements. Il est signalé qu'un ensemble de 40 logements sociaux (avec un taux à l'époque de 22%) appartenant à un premier lotissement a été mis en accession à la propriété par son promoteur. Le taux de propriété est de 90,6 %..

A Saint-Witz, habitent 4,8 % d'artisans, commerçants ou chefs d'entreprise et 22 % de cadres et personnes exerçant des professions intellectuelles supérieures. En contrepartie, les employés sont faiblement représentés à Saint-Witz, avec 12,7 % et encore moins les ouvriers avec seulement 2,3 %.

On peut constater aussi une différence de taille sur le plan de la composition des ménages: à Saint-Witz, seulement 14,3 % des ménages consistent d'une personne vivant seul, tandis que ce taux est de 26,2 % pour le Val d'Oise. Les familles monoparentales sont également plus rares à Saint-Witz, où dominent les couples avec enfants : 51,6 % contre 37,6 % pour le Val d'Oise. Deux explications sont plausibles: d'une part, le logement à Saint-Witz n'est pas adapté aux petits ménages, et d'autre part, la classe sociale prépondérante à Saint-Witz ne se caractérise pas par des ruptures familiales conduisant à des ménages d'un seul adulte.

Avec ce rapide constat de l'urbanisation qui a attiré une couche de la société plutôt aisée aspirant à un confort de logement et d'environnement, il paraît légitime une telle réaction des habitants contre une densification trop importante surtout si elle n'est pas raisonnée et mal intégrée.

Mais aussi où se trouvent la juste équité et le devoir de respecter la loi ? Une nouvelle fois, légitimité des réactions qui peuvent être quelquefois violentes, notamment pour ceux qui se sont volontairement écartés de quartiers jugés difficiles en s'endettant lourdement pour investir sur un nouveau cadre de vie, tout en se condamnant quelquefois à de longs trajets domicile–travail, et ceux qui doivent faire appliquer le contexte légal de la densification urbaine et de la juste mixité sociale.

La loi doit être appliquée, il ne peut en être autrement. Les pouvoirs publics locaux ne peuvent déroger et ils doivent prendre avec discernement son application. En termes d'urbanisme, des études spécifiques doivent être menées avec les aménageurs et les

promoteurs pour soigner l'intégration mesurée tant de la densification que du devoir de création de logements locatifs sociaux.

Un certain nombre de questions ont été posées à la commune par le commissaire enquêteur et les réponses ont été apportées lors du mémoire en réponse au PV de synthèse des observations du public.

❖ S'agissant du rapport de présentation du PLU :

-à la page 12 il est indiqué une augmentation de 6.7% retenu à l'horizon 2024 de densité humaine et de la densité d'habitat pour respecter les 10% d'objectifs du SDRIF à l'horizon 2030. Les contraintes de superficie disponibles doivent conduire à un resserrement du type d'urbanisme qui devra permettre d'atteindre les 10%.

La commune confirme que les 6.7% correspondent au 2/3 de la période comprise entre 2015 et 2030 puisque le PLU est envisagé pour 2024. Il est rappelé la typologie de l'urbanisation de Saint-Witz composée de grands lotissements et de très peu de dents creuses surtout au moment de la rédaction du projet. La problématique de devoir construire en répondant aux augmentations de densité humaine et de densité d'habitat prévues au SDRIF dans les espaces urbanisés actuels en devant respecter les orientations SRU était particulièrement difficile dans ce contexte.

C'est ainsi qu'il s'avérait nécessaire de construire sur de nouveaux espaces AU1 et AU2 explique la commune en rappelant qu'en 2014 il y avait 951 logements sur la commune sur 107.3 hectares dédiés à l'habitat soit 8.86 logements à l'hectare. Il était proposé de construire 470 logements supplémentaires ce qui conduirait à 1421 logements sur une surface dédiée à l'habitat de 123.8 hectares (hors surface réservée à la construction du collège) soit 11.48 logements à l'hectare. Ainsi la commune justifiait le respect de la conformité du SDRIF en portant la densité d'habitat de 8.86 à 11.48 logements à l'hectare soit une augmentation de 29.5%.

Pour répondre à la question concernant le pourcentage minimum de 25% de logements sociaux sur l'ensemble de la commune à l'horizon 2025 et suivant les réserves formulées par le courrier du Préfet du 22 mars 2016, la commune a revu son projet d'urbanisation en signalant qu'établir des programmes neufs avec des taux de plus de 50% de LLS sur la commune n'étaient pas dans une logique d'équilibre social et urbain. Aussi compte tenu de nouvelles acquisitions (parcelles AD1 et AE1) et d'une recherche de nouvelles « dents creuses » il pourrait être envisagé la construction de 130 logements sur la partie déjà urbanisée de la commune.

Par ailleurs, dans un processus de meilleure acceptabilité des wéziens, la commune s'engage à ne construire que sur la zone AU1 et cible 250 logements. Les zones AU2 et AUéco prévues initialement sur des zones agricoles seraient ainsi abandonnées et permettraient de lever les réserves de l'Etat.

En reprenant les données de l'INSEE 2012 qui affichaient 981 logements sur 107.03 hectares, soit 9.16 logements à l'hectare, auxquels on ajoute donc 130 logements sur les « dents creuses » et 250 logements sur AU1 soit un total supplémentaire de 380 nouveaux logements, cela porterait ainsi à 1381 le nombre de logements total sur 116.8 hectares (surface AU1 comprise), soit un taux de 11.65 logements à l'hectare en augmentation de 27.2%.

Une note de calcul de la commune (annexée au présent rapport) précise que, d'après les réserves formulées dans le courrier du Préfet, il serait nécessaire de construire un nouveau parc de logements comportant plus de 75% de LLS pour aboutir aux 25% sur l'ensemble des résidences de la commune suivant la loi SRU alors que la présentation des orientations formulées par le courrier du Préfet ne pourrait conduire qu'à 15.6% à l'horizon 2025.

-à la page 30 sur les ICPE, il est fait mention de 4 installations alors qu'il en est cité 5. Il y aurait lieu de modifier et de préciser leurs contraintes éventuelles, ou pas, sur l'urbanisation.

La commune a indiqué que les installations de la société REP Saint-Witz n'existaient plus et que les 4 ICPE étaient suffisamment éloignées des zones d'habitat pour ne pas créer de contraintes sur ces zones. Il serait néanmoins vérifié les contraintes des ICPE sur les zones économiques. Les corrections seraient apportées et les contraintes seraient mentionnées dans le projet définitif.

--à la page 39, l'église de Survilliers, classée monument historique, il est indiqué qu'elle impacterait la commune sans en définir le contenu, mais qui ne concerne que le secteur autoroutier et qu'une zone agricole. Ce périmètre de protection du monument de 500 m autour de l'église devrait être revu à la baisse par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France et n'aurait donc plus d'impact sur le territoire de la commune. La commune tiendra compte de cette observation dans le projet définitif.

-à la page 45, comme à la page 93, il est fait état de la zone D du Plan d'Exposition au Bruit la moins sensible sur un secteur sans logement. La commune a indiqué qu'elle n'était plus concernée par le PEB et modifierait le texte de son projet définitif.

-à la page 45 apparaît l'appartenance de la commune à une communauté d'agglomération. Il y aurait lieu de modifier celle-ci compte tenu de la réorganisation effectuée au 1er janvier 2016 et indiquer maintenant Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France. Les autres pièces du dossier comportant cette appartenance devraient aussi être corrigées. La commune s'est engagée à modifier le texte définitif.

-à la page 50 la commune modifiera aussi dans le chapitre concernant le déploiement de la fibre optique « le conseil général » par « le Conseil Départemental ».

-à la page 93 il est indiqué que le PLHi de la Communauté d'Agglomération de Roissy Porte de France est en cours d'élaboration. Depuis la rédaction de ce rapport de présentation, le PLHi a été approuvé le 22 octobre 2015. La commune corrigera dans le PLU définitif.

-à la page 111 dernier paragraphe : *« les élus n'ont pas choisi d'inscrire directement dans les OAP des tailles minimum de logements, parce qu'ils considèrent une telle prescription trop contraignante, difficile à mettre en œuvre et de nature à freiner les investisseurs »*. Or à la page 94 il est bien précisé que le logement n'est pas adapté aux petits ménages et aux personnes âgées et que l'évolution du type de logements à Saint-Witz est inéluctable. Par ailleurs il est nécessaire de prévoir une densification de l'urbanisation existante et à venir avec un pourcentage important de logements sociaux. A ces réflexions la commune a précisé que les densités requises et le nombre de logements locatifs sociaux imposés dans le PLU modifié, associés au besoin de conserver aux

nouveaux quartiers des espaces relativement aérés et un bâti de type R+2+combles maximum, allaient imposer de construire des logements plus petits (T1, T2) dans du petit collectif.

-Il a été signalé que les pages 112 et 113 n'étaient pas cohérentes sur le nombre de logements à construire, entre 200 et 250 sur le cartouche OAP de la zone AU1 de la page 112 et entre 190 et 210 sur le texte de la page 113, de même que sur les pages 114 et 115 pour l'OAP de la zone AU2, entre 140 à 175 logements et entre 145 et 165 logements dans le texte de la page 115 et enfin pour l'OAP de la zone UAb avec 20 logements sur le cartouche et une fourchette de 20 à 30 dans le texte. Ces incohérences seraient levées d'autant que les zones à urbaniser seraient modifiées dans la présentation définitive avec des densifications différentes ; il a été ajouté que pour la zone UAb compte tenu des évolutions dans le projet de PLU, il serait prévu de pouvoir créer 70 logements dont 59 LLS minimum.

-Les emplacements réservés ER7 et ER8 figurant page 134, respectivement de superficie de 49030 m2 et de 20875m2, sont très importants. A cette observation la commune a indiqué que l'ER 8 pour un projet d'aménagement routier était supprimé du fait que le délai de mise œuvre de la DUP du Conseil Départemental était forclos depuis juin 2015 et que l'ER 7 n'avait plus lieu d'être au regard de la suppression des zones AUéco et AU2 dans le projet de PLU corrigé.

-à la page 134, l'ER9 concernant le projet de liaison Roissy-Picardie étant mal renseigné pour les parcelles et les surfaces correspondantes, la commune a précisé que **la** SNCF avait défini un périmètre sans renseigner les parcelles concernées et leurs surfaces.

- ❖ S'agissant du plan de servitudes d'utilité publique :

Suivant le questionnement du commissaire enquêteur, il a été expliqué par les services de la commune que les deux cercles concentriques autour de la tour de télécommunications correspondaient aux servitudes de type PT1 relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.
Le premier cercle (de 500 mètres de rayon) correspond aux limites de la zone de garde. Le second (de 1500 mètres de rayon) correspond aux limites de la zone de protection.

Dans la zone de protection radioélectrique, il est interdit aux propriétaires ou usagers d'installations électriques de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre et présentant pour les appareils du centre un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec l'exploitation du centre. En outre, dans la zone de garde radioélectrique, il est interdit de mettre en service du matériel électrique susceptible de perturber les réceptions radioélectriques du centre ou d'apporter des modifications à ce matériel, sans l'autorisation du ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire. Dans la rédaction définitive, ces éléments informatifs seront ajoutés au rapport de présentation dans le volet concernant les servitudes (PT1) et il sera supprimé la mention "*les projets du PLU ne sont pas en mesure de perturber les centres de réception*".

- ❖ S'agissant du plan des contraintes du sol et du sous-sol,

La légende qui mentionne Ex R111-3 valant PPR sera plus explicite en montrant l'existence de carrières souterraines et fera référence à l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2013.

❖ S'agissant des équipements scolaires,

Comme le notent de nombreux observateurs, on peut légitimement se poser la question de l'accueil et de l'éducation des enfants avec l'augmentation de nombre de logements prévu. La commune a indiqué que, sur les 9 classes du cours élémentaire, une était fermée et qu'une autre le serait à la rentrée prochaine, que sur les 5 classes de la maternelle, 3 étaient seulement en service avec un projet de nouvelle construction pour libérer l'emplacement actuel et l'affecter au centre d'accueil et de loisirs, et que la crèche disposait aussi de capacité d'accueil complémentaire. Il semble donc que les équipements scolaires de petite enfance et d'enfance soient de taille suffisante pour accueillir la nouvelle population.

❖ S'agissant des transports en commun :

L'accroissement du nombre de résidents projeté à l'horizon 2025 va s'accompagner d'une augmentation des besoins de transport notamment de transports en commun. Les habitants de la commune trouvent insuffisants les équipements actuels pour absorber convenablement cette évolution. Il parait en effet nécessaire d'accompagner ce projet d'évolution très substantielle de l'urbanisation simultanément avec la mise en œuvre d'un développement des services de transports en commun.

En réponse aux questions formulées par le commissaire enquêteur, malgré les contacts pris avec le STIF par la commune ou par l'intermédiaire de la CARPF, aucune suite n'a pu être concrétisée actuellement. Ce point est important pour le développement de la commune qui doit aussi s'inscrire dans un objectif de développement durable en favorisant les transports en commun et permettre, notamment aux futurs locataires des logements sociaux, de trouver des moyens de transport adaptés à leurs ressources.

❖ S'agissant du réseau viaire et des circulations douces :

De même que pour l'évolution des transports en commun, l'accroissement de la population va générer une augmentation de la circulation et des besoins de stationnement. Ici aussi des mesures d'accompagnement doivent être envisagées pour la voirie communale et des études doivent être menées pour que le trafic soit bien adapté sur le réseau départemental. Il semble que la réflexion sur les circulations douces au travers de la ville puisse être renforcée notamment pour améliorer le cheminement piétonnier qu'il s'agisse de trajet vers les transports en commun ou de loisirs, tout en les sécurisant davantage avec plus de trottoirs.

La commune a pu préciser qu'elle s'était rendue propriétaire de terrains permettant d'aménager le carrefour de la rue de la Fontaine aux chiens, de la rue des joncs et de la rue de Paris avec la mise en place de feux tricolores. Il est aussi prévu d'élargir la rue de la Fontaine aux chiens avec un aménagement d'une piste cyclable et d'un trottoir reliant la promenade des étangs au carrefour de la rue de Paris. A plus long terme, en coordination avec la commune de Vémars, l'ER N°6 devrait permettre la création d'un raccordement vers le CD16 sans repasser

par les centres des deux villages. Il est aussi prévu un aménagement au "cœur de village " pour assurer un lien entre la rue des Hauts de Senlis et la rue de la Fontaine aux chiens.

D'autre part, des études seraient menées par le Conseil Départemental pour l'écoulement du trafic du CD10 freiné par le fonctionnement du rond-point d'accès à l'Autoroute A1 mais la commune n'en a pas la teneur.

❖ S'agissant de la densification de la ville et de la consommation d'espaces agricoles :

Dans sa note du 22 mars 2016, le Préfet s'est nettement prononcé contre une trop forte consommation d'espaces agricoles et a indiqué que la zone AU1 serait propice à l'urbanisation en ramenant le projet d'ensemble initial de 22 hectares à environ 10 hectares. Il serait ainsi compatible au SDRIF limitant à 5% cette consommation par rapport au territoire urbanisé.

Pour mémoire le SCoT du SIEVO, qui avait été approuvé le 4 mars 2014, indiquait aussi la zone AU1 à urbaniser. Mais le SIEVO a été dissous et le SCoT n'a plus d'existence juridique. Le SDRIF est donc le document supra communal de référence.

Le SDRIF indique que, sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire, à chaque pastille correspond une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.

L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune ou, en cas de SCoT ou de PLU intercommunal, de ceux du groupement de communes :

- au moins égale à 35 logements par hectare;
- au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 logements par hectare

Par ailleurs le Schéma Directeur Agricole du Grand Roissy rappelle dans sa notice :
« Le Schéma Directeur Agricole (SDA) s'inscrit dans la démarche d'élaboration d'un projet agricole dans laquelle est engagé le territoire du Grand Roissy. .../....
La volonté des acteurs du territoire est de construire un développement territorial dynamique et équilibré tout en préservant des terres riches et fonctionnelles, et en apportant une lisibilité aux exploitants et porteurs de projet agricoles.
Le Schéma directeur agricole du Grand Roissy entend identifier les espaces agricoles à préserver sur le long terme, compte-tenu des enjeux principaux et multiples contraintes présentes sur le territoire:

- *Préserver le capital de production agricole du territoire, notamment en réduisant le rythme d'artificialisation des terres de moitié (objectifs fixés par la loi de modernisation agricole de 2010, soit environ 45 ha / an au regard de la consommation passée),*
- *Participer au développement économique métropolitain en assurant une production suffisante d'emplois (environ 130 000 emplois prévus d'ici 2030),*

- *Participer à l'effort de construction de logements, avec le souci d'une mixité sociale de l'habitat (cf. objectifs de territorialisation de l'objectif logement (TOL: environ 22 320 logements d'ici 2030, hors 93) et loi Duflot du 18/01/2013) et équilibrer l'offre activités économiques / logements,*
- *S'inscrire dans le potentiel maximal d'extension urbaine prévue par le projet de SDRIF adopté en octobre 2012 (environ 1 750 ha).*

Il est ajouté qu'il est prévu une zone d'urbanisation préférentielle au regard de la fonctionnalité agricole, en alternative à d'autres zones de projets identifiés et qui précise :
« Le Schéma Directeur Agricole indique plusieurs espaces agricoles aujourd'hui non concernés par un projet d'urbanisation, qui en raison de leur situation enclavée dans le tissu urbain, pourraient préférentiellement être destinés à une mutation urbaine, afin de répondre en particulier aux besoins futurs en logements du territoire. Ces propositions ont ainsi pour objectif de permettre un développement de quartiers urbains impactant le moins possible la fonctionnalité de l'ensemble de l'espace agricole et sous condition que ces éventuelles nouvelles extensions urbaines s'intègrent dans les 1500 hectares de consommation maximale d'espace agricole (donc en compensation de la non urbanisation d'autres secteurs en projet).
Certains espaces agricoles enclavés à Marly, Saint Witz ou Survilliers ont été identifiés: moins impactants pour la fonctionnalité agricole, ils pourraient se substituer à des zones de projets existantes ailleurs sur le territoire. »

La carte accompagnant cette notice mentionne expressément la zone AU1 comme zone à urbaniser pouvant se substituer à des zones de projets existantes ailleurs sur le territoire. Il apparaît aussi sur cette carte la zone projetée du collège et celle comprise entre l'autoroute A1 et la zone hôtelière. On ne repère pas les zones AU2 et AUéco. Enfin il est à noter qu' « une continuité agricole et naturelle majeure à maintenir » traverse dans une direction Sud-Ouest – Nord-Est la zone hôtelière et le projet de zone AUéco.

Bien que non opposable aux tiers, le schéma agricole de l'EPA (Etablissement Public d'Aménagement) Plaine de France avait aussi identifié les zones AU2 et AUéco comme « *espaces agricoles pérennisés à 30 ans* » et se situaient dans une « *continuité agricole et naturelle majeure à maintenir* ».

De plus, le Président de la CARPF, Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France, dans un courrier adressé au commissaire enquêteur le 2 juin 2016, a précisé que « *parmi les différentes zones à urbaniser qui figurent dans le PLU soumis à enquête publique, certaines devront être supprimées ; seule la zone AU1 à vocation de logements, qui s'insère dans le tissu urbain, pourra être conservée. Les 10 hectares pouvant être consommés au titre du SDRIF seront ainsi respectés.* »

Le « flash info » distribué dans les boîtes à lettres au début de l'enquête signalait aux habitants l'avis du Préfet sur la nécessité de réduire de 20 à 10 hectares la consommation de terres agricoles. Il était présenté le contre-projet de la commune pour envisager la seule extension d'urbanisation sur la zone AU1 de la Haie Jabeline. La commune a ajouté, dans sa réponse aux questions de commissaire enquêteur, qu'elle s'engage à modifier son projet de PLU en

retenant donc une urbanisation de cette zone AU1 à hauteur de 250 logements, et qu'après avoir recherché les possibilités sur les dents creuses qui, avec de nouvelles acquisitions récentes de parcelles, permettrait la construction de 130 logements. Cette dernière action nécessitera de revoir le statut de ces parcelles et de les affecter en zone UA. Un plan et un tableau des possibilités d'urbanisation sur les « dents creuses » ont été présentés en annexe de la note en réponse au PV de synthèses et sont annexés au présent rapport.

Il apparaît ainsi un consensus sur le projet d'urbaniser la zone AU1, actuellement zone agricole enclavée. Il est toujours regrettable d'observer cette mutation mais l'urbanisation est nécessaire pour répondre à la demande toujours plus prégnante de logements en Ile de France, conformément au SDRIF et au nouveau contexte légal. On peut seulement noter que le projet de la zone AU1serait urbanisé à hauteur de 250 logements sur 8 hectares hors espaces verts soit un peu plus de 31 logements à l'hectare, un peu moins que les 35 logements à l'hectare préconisés par le SDRIF mais en cohérence avec la configuration du territoire. Il faut rappeler qu'une densité de construction d'environ 35 logements à l'hectare peut garantir un quartier aéré et vert mais qui nécessite une grande attention dans la présentation du promoteur.

Toutefois l'effort d'urbanisation au sein de la commune sera très sensible puisque la construction de 380 logements est prévue, très largement au-delà de la progression de 10 % du taux d'augmentation de la densité d'habitat prévue au SDRIF, mais rendue nécessaire pour répondre à l'obligation de réalisation de LLS.

❖ S'agissant des logements sociaux :

La commune doit avoir pour objectif d'atteindre 25% de LLS à l'horizon 2025.

Le Ministère du logement et de l'habitat durable a publié pour Saint-Witz un bilan « TRANSPARENCE SRU 13 avril 2016 » :

- Nombre d'habitants : 2 603
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2014 : 2
- Taux légal de logements sociaux à atteindre en 2025 : 25%

Taux de logements locatifs sociaux				
2002	2005	2008	2011	2014
				0.23%

- Commune carencée : Non
- Taux de majoration du prélèvement brut (si carence) : Non applicable
- Prélèvement brut total : 78 308,33€
- Prélèvement net total : 78 308,33€
-

En cas de non réalisation, le Préfet peut décider de carencer en majorant les prélèvements puis de réquisitionner les terrains pour se substituer au maire et faire réaliser des programmes de logements sociaux.

Il apparaît donc un très net déficit pour la commune qui a le devoir de prévoir la construction de logements locatifs sociaux.

Il est utile de rappeler que les différents types de logements locatifs sociaux sont définis par l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 9 en 4 groupes:
1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;
2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique ……
4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, ……

Pour répondre à cette obligation et aux réserves formulées par la note du Préfet du 22 mars 2016, la commune a indiqué qu'elle pouvait s'engager sur une meilleure répartition des LLS. Elle a exposé qu'elle ne pourrait atteindre le pourcentage de 25% que si elle construisait un nouveau parc de logements sur AU1 et AU2 (dans le projet de PLU présenté à l'enquête publique) avec un taux de plus de 75% de LLS. Dans la proposition de ne retenir que la zone AU1 avec 300 logements et 130 logements sur la zone déjà urbanisée cela devrait conduire à un taux de 80% de LLS. Le même calcul avec la proportion de 50% de LLS suggérés par la note du Préfet conduirait à un taux maximum de 15.6% de LLS sur la commune.

La commune propose si le PLU est disponible en 2017 de fixer un programme :
-de 250 logements sur la zone AU1 avec 35% de LLS soit 87 logements
-de 130 logements dans la zone urbanisée avec 95 logements LLS
Ce qui permettrait à l'horizon 2025 de constituer 1331 logements sur la commune dont 182 LLS soit un taux minima garanti de 13.6%. Ce taux serait porté à 14.5% si une opération supplémentaire sur les « dents creuses » repérées 1-2-6 pouvait être réalisée avec la construction de 60 logements dont 20 LLS qui ferait alors 1391 logements et 202 LLS proches des 215 LLS indiqués par la note du Préfet.

Il est de plus envisagé d'effectuer une nouvelle déclaration de projet sur le POS pour la parcelle AB 298, récemment acquise, et une autre pour la zone UE (dent creuse N°5) afin d'avoir la certitude de disposer des réserves foncières pour la construction de LLS. La première déclaration de projet serait lancée en juillet 2016 pour être opérationnelle avant la fin d'année et permettre la signature de conventions avec le promoteur puis ensuite avec le bailleur social au plus tard début 2017. La suivante nécessiterait une étude d'emprise du projet sur la parcelle actuelle afin de conserver un caractère public le long du CD10 et au s mutualisé lycée/tennis/espace culturel.

❖ S'agissant de la planification :

Le PLHi de la CARPF prévoit des étapes de réalisation de construction de logements pour 2017 puis pour 2020 ; l'article 55 de la loi SRU qui prévoyait 20 % de LLS pour 2020 a été modifié par la loi du 18 janvier 2013 qui prescrit un pourcentage de 25 % de LLS pour 2025 ; le SDRIF planifie une augmentation de 10% de la densité humaine et de la densité d'habitat de 10% à l'horizon 2030. Le projet de PLU de Saint-Witz est, lors de sa rédaction, orientée pour que la population atteigne entre 3500 et 3600 habitants en 2024. La question est de savoir si le projet de PLU intègre bien toutes les échéances de la planification supra-communale et les exigences légales.
La commune a répondu que « *la planification devenait très aléatoire quand un PLU, démarré en 2012, n'était toujours pas opérationnel en 2016* ». Les chiffres inclus dans le PLHi pour Saint-Witz se basaient sur un PLU disponible en 2014 et un dépôt de permis d'aménager dans la même année.

Il est envisagé de construire 250 logements sur AU1 avec un taux de 35% de LLS soit.87 LLS. Il serait réalisé en premier ces 87 LLS situés au sud de la parcelle dans des petits collectifs. La signature de la commune avec un bailleur social pourrait se faire au plus tard mi-2018 si le PLU était approuvé avant Mars 2017.

Pour le foncier maitrisé de la commune il serait possible de signer, avant fin 2016, un protocole avec un bailleur social pour la réalisation.de 55 LLS en centre village, avec environ 30 logements dans un ensemble face au centre commercial avec un pôle médical, et environ 25 logements dans un autre ensemble situé entre l'église et la parcelle 298 récemment acquise. Ces deux ensembles permettraient à la commune de remplir ses obligations vis à vis du PLHi à fin 2016 qui prévoyait 54 LLS.

Pour la période 2017-2020, avec la nouvelle déclaration de projet, cité ci-dessus au dernier alinéa du paragraphe consacré aux logements sociaux, la commune pourrait s'engager sur 40 logements supplémentaires sur la « dent creuse » N°5 en LLS en plus des 87 logements de la zone AU1. Il est aussi mentionné qu'une étude serait poursuivie pour l'accueil éventuel d'un établissement pour personnes âgées.

Ce qui au total porterait pour fin 2020 le nombre de logements locatifs sociaux à 182. Les actions par les particuliers (solde des dents creuses) ne peuvent pas être programmées et ne portent au mieux que sur 80 logements complémentaires dont 20 LLS.

On relève ici l'important effort de la commune pour résorber le déficit accumulé en LLS pour respecter la loi SRU de 2000 complété par la loi ALUR et pour rendre compatible le PLU au SDRIF.

❖ S'agissant de l'environnement :

La commune bénéficie d'un environnement très vert qu'il y a lieu de préserver. Le projet de PLU présentée par la commune correspond à cette volonté de maintenir ce caractère en

ménageant les espaces naturels et agricoles. Il se trouve encore accentué par la diminution de consommations d'espaces agricoles dans la perspective de modification du projet en ne retenant que la zone AU1 appelée à s'urbaniser. Les fronts urbains doivent être nettement matérialisés et les corridors écologiques davantage exprimés notamment celui dans la ligne Nord-Sud des étangs.

3.222 **Réflexions du commissaire enquêteur sur le Plan de Zonage d'Assainissement**

Indiqué dans le paragraphe consacré aux observations du public, un seul contributeur s'est manifesté. La question posée par cet habitant était tout à fait opportune pour l'évacuation des eaux pluviales vers les noues.

Le SIAH avait dans son courrier en retour à la transmission du dossier pour avis formulé quelques remarques qui ont été levées par la commune lors de la demande de réponse au commissaire enquêteur. Des rectifications de texte seront effectuées notamment sur les conditions de raccordement des nouvelles constructions dont les aménageurs devront respecter les règles de gestion du réseau communal ou du réseau intercommunal en fonction du point de raccordement le plus proche et des capacités d'accueil disponibles.

Pour faciliter la compréhension des limites territoriales des gestionnaires de réseaux des différents effluents, à la demande du commissaire enquêteur, des plans seront joints.

A la question de savoir si la capacité d'accueil des réseaux existants était suffisante en cas d'importante densification de la zone AU1, le bureau d'étude de la commune a indiqué que la gestion des eaux usées serait soumise aux mêmes règles que pour les autres zones, raccordement sur réseau communal ou réseau intercommunal suivant la proximité des points de raccordement. Concernant la gestion des eaux pluviales, les aménageurs devront vérifier la position des nouveaux projets sur la carte de zonage pluviale et respecter les prescriptions imposées dans le zonage pluvial. De plus pour la partie située en zone de gypse, dans laquelle l'infiltration des eaux pluviales y est interdite, les eaux pluviales devront être drainées et collectées.

L'aménageur devra respecter les prescriptions imposées dans le zonage pluvial et assurer la réception, le stockage éventuel de ses eaux pluviales et l'évacuation du débit de fuite admissible vers un réseau de collecte qui rejoindra in fine le milieu récepteur, à savoir les étangs du Gué Malay. Pour les projets situés dans les autres zones, les aménageurs devront assurer la réception, le stockage éventuel et l'évacuation du débit de fuite admissible conformément aux prescriptions imposées dans le zonage pluvial.

On peut considérer le dossier bien constitué et les plans de zonage suffisamment renseignés.

Le commissaire enquêteur

Philippe Millard

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-WITZ

Objet de l'enquête

L'arrêté N°27/16 du Maire de Saint-Witz, en date du 6 avril 2016, a défini les modalités pratiques des enquêtes publiques conjointes relatives au projet de Plan Local d'Urbanisme et du Plan de Zonage d'Assainissement et en a prescrit leurs ouvertures du 3 mai au 3 juin 2016 qui se dérouleraient sur le territoire de Saint-Witz.

Les projets ont été arrêtés par délibérations 125/15 et 126/15 du Conseil Municipal le 18 décembre 2015 et répondent aux articles L121-1 à L121-9 et L123-1 à L123-20 du Code de l'Urbanisme pour le projet de PLU et aux articles L2224-8, L2224-10, R2224-7 du Code Général des Collectivités Locales et R 123-1 à R123-27 du Code de l'Environnement pour le zonage d'assainissement.

Saint-Witz est une commune du département du Val d'Oise située au Nord-Est de la région Ile de France à une trentaine de kilomètres de la Porte de la Chapelle à Paris et à 9 km de l'Aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle. Etendue sur 766 hectares, elle est la plus orientale du Val d'Oise adjacente du département de l'Oise au Nord de la Plaine de France.

Les constructions de l'Autoroute A1 et de l'Aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle ont brutalement transformé la commune d'un village de 355 habitants en 1975 en une commune de plus de 2000 habitants en 1982 avec la construction de lotissements, puis de 2550 habitants à la fin des années 2000. Suivant les perspectives du projet de PLU, elle pourrait dépasser les 3400 habitants à l'horizon 2025.

La ville reste encore à prédominance agricole avec une activité industrielle sur les parties Nord et Ouest de la commune et une zone hôtelière très active proche de l'échangeur de l'autoroute au cœur du territoire de la commune.

Saint-Witz a intégré le 26 juillet 1996 la Communauté de Communes Roissy Porte de France créée en 1994 devenue Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) depuis le 1er janvier 2016 après la fusion des Communautés d'Agglomération Roissy Porte de France, Val de France et la Communauté de communes Plaines et Monts de France.

Le projet de PLU

Le dossier d'enquête, présenté suivant le Code de l'Urbanisme, comporte un rapport de présentation, le projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les plans de zonage, le règlement du PLU et des annexes notamment les servitudes d'utilité publique et les annexes sanitaires.

Les principaux enjeux de l'urbanisme sont de maîtriser le développement démographique, diversifier l'offre de logements, préserver l'activité agricole, continuer l'accueil d'activités

économiques et notamment l'activité hôtelière, préserver le cadre de vie de ses habitants dans son environnement paysager naturel et agricole, améliorer la lisibilité de son territoire et les déplacements doux et le covoiturage.

Pour répondre à ces enjeux, la municipalité prévoit une augmentation de la population de 2% par an principalement dans 2 zones nouvelles à urbaniser, AU1 et AU2, à vocation résidentielle avec des logements de petite et moyenne dimension comprenant une bonne proportion de logements aidés de qualité. Une autre zone de moindre superficie au cœur de ville est aussi destinée au logement social et à de nouveaux équipements publics dont la future mairie ainsi que la construction de logements sur quelques « dents creuses ». Il est aussi prévu d'augmenter de 25% la densité d'habitat de la partie village de la commune.

Le développement économique est orienté sur l'accueil de nouvelles entreprises moins gourmandes en espaces et plus créatrices de valeur ajoutée. Il est surtout projeté l'extension de la zone hôtelière existante AUéco.

Une volonté est aussi affirmée dans les améliorations des cheminements avec une grande ligne Ouest-Est, géo-historique reliant le site géologique du Guépelle, classé Espace Naturel Sensible Départemental, vers le moulin, le phare ou la butte de Montmélian et un nouveau canevas de circulations reliant les différents points du territoire, notamment l'entrée de la ville.

Déroulement de l'enquête et commentaires

Cette enquête a été ouverte du mardi 3 mai 2016 au vendredi 3 juin 2016 inclus à la mairie de Saint-Witz. Quatre permanences du commissaire enquêteur ont été assurées pour la réception du public les :

- Mercredi 3 mai de 15h00 à 18h00
- Jeudi 19 mai de 16h00 à 19h00
- Samedi 28 mai de 9h00 à 12h00
- Vendredi 3 juin de 16h00 à 19h00

La publicité de l'enquête a été faite par annonces légales dans l'édition du Val d'Oise du Parisien les 13 avril et 4 mai 2016 et dans la Gazette du Val d'Oise les 13 avril et 4 mai 2016, par voie d'affichage sur tous les panneaux administratifs de la commune. L'enquête publique a aussi été présentée pendant sa durée sur le site internet de la commune où l'on pouvait télécharger le dossier et les pièces afférentes.

Cette enquête publique a suscité une grande contribution du public. Sauf lors de la première permanence, de très nombreux wéziens se sont déplacés et se sont succédés sans interruption et, à de rares exceptions près, ont formalisé par écrit leurs observations sur les registres ou déposé des notes annexées aux registres. Par ailleurs, de très nombreuses contributions écrites par notes ou par courriers sont parvenues en mairie à l'attention du commissaire enquêteur.

Les 263 observations recueillies sont très majoritairement défavorables au projet.

Compte tenu du « flash info » N°8 de mai 2016 que le Maire a fait distribué dans les boîtes à lettres des administrés en début d'enquête, les expressions du public sont plus celles en relation avec l'objet de ce document que celles du dossier du PLU mis en enquête. Ceci a créé

une certaine confusion dans les observations qui sont relevées et leur analyse n'a pas été toujours facile.

De façon générale les observations sont principalement orientées sur une opposition à la densification du village et à la construction de 300 logements, principalement un refus si la zone AU1 était principalement retenue avec une trop grande concentration et à la proportion trop importante réservée aux logements sociaux. L'expression générale est : cela va nuire à la quiétude de la commune et la crainte, très souvent exprimée, de voir s'amplifier les difficultés de stationnement, de circulation avec de surcroît un manque de transports en commun et d'équipements publics à commencer par les écoles. Il faut y ajouter le risque de voir se dévaloriser les logements existants.

Le procès-verbal de synthèse des observations du public et du déroulé de l'enquête a été remis au Maire de Saint-Witz, commenté en séance en même temps qu'il était posé des questions complémentaires. La commune a apporté dans son mémoire en réponse un grand nombre de précisions et surtout une évolution substantielle dans son projet d'urbanisation.

Suivant les observations formulées par le Préfet du Val d'Oise dans son courrier du 22 mars 2016, la commune a étudié une solution permettant la conciliation entre ses obligations légales de construction de logements locatifs sociaux, le respect de la compatibilité avec le Schéma Directeur Régional d'Ile de France, notamment le devoir d'augmenter son taux d'habitat en contrôlant son étalement urbain et sa consommation d'espaces agricoles, et rechercher un compromis local devant la très forte opposition des wéziens de voir se densifier leur ville.

L'évolution la plus importante proposée est de supprimer les zones AU2 et AUéco dans le projet initial pour respecter une consommation de terres agricoles limitée à 5% du territoire urbanisé. La seule zone destinée à l'urbanisation serait la zone AU1, espace agricole actuellement enclavé dans une zone pavillonnaire de grands logements de 6 pièces et plus et sur des terrains de l'ordre de 1600 m2 en moyenne. De plus une recherche de la commune a permis d'identifier des possibilités de construire sur des « dents creuses » qui sont rares mais qui permettraient de compenser en partie ce qui ne peut pas se réaliser sur les extensions prévues initialement. Il y aurait lieu ainsi de corriger le projet soumis à enquête pour intégrer ces nouvelles dispositions pouvant répondre en grande partie aux différentes contraintes exposées ci-avant.

Conclusions

- Considérant qu'après une étude attentive et approfondie du dossier ainsi que plusieurs réunions et de très nombreux contacts avec les élus et les services de la commune pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête,

- Considérant que la publicité relative à cette enquête a été satisfaisante,

- Considérant qu'après avoir tenu quatre permanences dans de bonnes conditions et avoir reçu, au cours de ces permanences, un très grand nombre de wéziens,

- Considérant avoir reçu 263 observations écrites sur les registres ou par notes et courriers,

- Considérant avoir, une fois l'enquête terminée, clos et récupérés les deux registres d'enquête avec leurs annexes et les deux dossiers annexes complémentaires confectionnés dans la hâte, communiqué au Maire un procès-verbal de synthèse des observations du public, du déroulé de l'enquête, de la tenue des permanences et d'une demande de précisions complémentaires, avoir reçu, en retour, les éléments de réponse qu'il a bien voulu rédiger,

- Considérant que le projet de PLU a suscité un très grand nombre d'observations défavorables au projet de trop grande densification de la zone AU1 annoncé dans une note d'explications du maire déposé dans les boites à lettres des habitants de Saint-Witz,

- Considérant cette opposition, certes légitime, mais aussi en partie constructive puisque la grande majorité des contributeurs accepte la densification et la construction de LLS sur leur commune à condition qu'elles soient davantage réparties sur le territoire et progressivement réalisées dans le temps,

- Considérant que le maire dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public et aux questions posées par le commissaire enquêteur a présenté une modification substantielle du projet de PLU en limitant l'urbanisation nouvelle à la seule consommation de terrains agricoles de la zone AU1 avec une densité de construction faible pour garantir un quartier aéré et vert, mais pouvant être améliorée en fonction de la typologie de construction et de la nature de LLS retenue,

- Considérant que le maire dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public et aux questions posées par le commissaire enquêteur a complété son projet en densifiant l'habitat existant sur les dents creuses identifiées et sur l'acquisition récente de nouvelles parcelles,

- Considérant que les projets d'urbanisation réserveront une proportion très importante aux logements locatifs sociaux permettant de rattraper le large déficit actuel face aux obligations de la loi SRU et de la loi ALUR et qu'ils seront bien diffusés sur le territoire communal pour une meilleure intégration facilitant la mixité sociale,

- Considérant que les projets d'urbanisation pourront être construits pour conserver l'aspect pavillonnaire de la commune notamment en limitant leur hauteur,

- Considérant que l'aspect rural de la commune sera conservé en maintenant une importante proportion de terres agricoles,

- Considérant que l'environnement est protégé avec la conservation des espaces naturels, des espaces boisés, des corridors écologiques et que les circulations douces seront développées.

- Considérant que les équipements publics doivent accompagner la progression de l'urbanisation notamment en ce qui concernent les déplacements, le réseau viaire et les transports, l'accueil de la jeune enfance et les équipements scolaires,

J'émets un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Witz

Sous réserves

1- de l'engagement de la commune pour, d'une part, restreindre le développement de l'urbanisation à la seule zone AU1 afin de limiter l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles et, d'autre part, densifier le territoire urbanisé notamment sur les « dents creuses » identifiées et sur l'acquisition de nouvelles parcelles avec l'objectif de résorber le déficit très important de logements locatifs sociaux,

2- de l'engagement de la commune d'accompagner ce développement par la mise en adéquation des équipements publics communaux et d'entreprendre toutes les démarches nécessaires pour faciliter les déplacements, le stationnement, améliorer le réseau viaire, les circulations douces, les transports en commun avec les services concernés,

3- des corrections et ajustements de présentation des pièces du dossier comme indiqués dans le mémoire en réponse au PV de synthèse des observations du public et des questions complémentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur

Philippe Millard

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DE SAINT-WITZ

Objet de l'enquête

L'arrêté N°27/16 du Maire de Saint-Witz, en date du 6 avril 2016, a défini les modalités pratiques des enquêtes publiques conjointes relatives au projet de Plan Local d'Urbanisme et du Plan de Zonage d'Assainissement et en a prescrit leurs ouvertures du 3 mai au 3 juin 2016 qui se dérouleraient sur le territoire de Saint-Witz.

Les projets ont été arrêtés par délibérations 125/15 et 126/15 du Conseil Municipal le 18 décembre 2015 et répondent aux articles L121-1 à L121-9 et L123-1 à L123-20 du Code de l'Urbanisme pour le projet de PLU et aux articles L2224-8, L2224-10, R2224-7 du Code Général des Collectivités Locales et R 123-1 à R123-27 du Code de l'Environnement pour le zonage d'assainissement.

Saint-Witz est une commune du département du Val d'Oise située au Nord-Est de la région Ile de France à une trentaine de kilomètres de la Porte de la Chapelle à Paris et à 9 km de l'Aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle. Etendue sur 766 hectares, elle est la plus orientale du Val d'Oise adjacente du département de l'Oise au Nord de la Plaine de France.

Les constructions de l'Autoroute A1 et de l'Aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle ont brutalement transformé la commune d'un village de 355 habitants en 1975 en une commune de plus de 2000 habitants en 1982 avec la construction de lotissements, puis de 2550 habitants à la fin des années 2000. Suivant les perspectives du projet de PLU, elle pourrait dépasser les 3200 habitants à l'horizon 2025.

La ville reste encore à prédominance agricole avec une activité industrielle sur les parties Nord et Ouest de la commune et une zone hôtelière très active proche de l'échangeur de l'autoroute au cœur du territoire de la commune.

Saint-Witz a intégré le 26 juillet 1996 la Communauté de Communes Roissy Porte de France créée en 1994 devenue Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) depuis le 1er janvier 2016 après la fusion des Communautés d'Agglomération Roissy Porte de France, Val de France et la Communauté de communes Plaines et Monts de France.

Le projet de zonage d'assainissement

Le dossier d'enquête publique concernant le zonage d'assainissement, suivant le Code Général des Collectivités Locales et le Code de l'Environnement, rappelle que les communes assurent le contrôle de l'assainissement des raccordements des tuyauteries d'évacuation des effluents des propriétés au réseau public, leur collecte, leur transport et leur traitement. Elles doivent définir le système d'assainissement, les zones d'assainissement collectif et non collectif pour

les eaux usées et les eaux pluviales. Après avoir rappelé le cadre réglementaire et présenté la commune, il est expliqué que le système d'assainissement de la ville est du type séparatif avec deux réseaux d'évacuation distincts, l'un pour les eaux usées domestiques correspondant aux eaux vannes, aux eaux grises (lessive, cuisine, bains..) et les eaux industrielles suivant autorisation, l'autre pour les eaux pluviales.

L'Autoroute A1 coupe la ville en 2 réseaux d'assainissement collectif pour les eaux usées : à l'Ouest, géré par le S.I.C.T.E.U.B., Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Eaux Usées dans le Bassin de la Thève et de l'Ysieux, qui transporte les effluents pour être traités à la station d'épuration d'Asnières-sur-Oise et à l'Est, géré par le SIAH, Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique du Croult et du Petit Rosne qui transporte les effluents pour être traités à la station d'épuration de Bonneuil-en-France.

L'ANC, Assainissement Non Collectif, ne concerne que les habitations dont le rejet des eaux domestiques ne peut pas être raccordé à un réseau d'assainissement public, une maisonnette proche de la RD317 et 2 parcelles proches de la RD10 ainsi que le Centre Equestre.

Les eaux usées des projets d'urbanisation de nouvelles zones pourront être totalement reprises par les réseaux d'évacuation existants.

Ainsi le plan de zonage d'assainissement pour les eaux usées ne retiendra en ANC que les quelques parcelles décrites ci-dessus, le reste de la commune étant en réseau d'assainissement collectif dans lesquelles se rejetteront toutes les constructions nouvelles

Coupée en 2 parties par l'Autoroute A1, la gestion des eaux pluviales de la partie Ouest relève du S.I.T.R.A.R.I.V.E., Syndicat Intercommunal et Interdépartemental d'Aménagement et d'Entretien de la Thève, de la vieille Thève et de la nouvelle Thève, du Rû Saint Martin et de leurs affluents, pour le triangle compris entre l'Autoroute A1 et la route de Survilliers et du SIABY pour le reste de cette partie Ouest, la gestion de la partie Est relève du S.I.T.R.A.R.I.V.E pour un petit territoire au Nord-Est et du SIAH sur la majeure partie du reste de cette partie Est.

Les règlements de gestion des syndicats décrivent les possibilités de raccordement et surtout les possibilités d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle avec des limites de rejet de 0.7 litre/seconde/hectare de parcelle ainsi que les dispositifs de réduction de rejet avec des stockages, des séparation d'hydrocarbures et de bassins de décantation.

Certains secteurs seront aménagés pour limiter le ruissellement et des dispositions particulières devront être prises pour d'autres zones soumises à des contraintes de sol et de sous-sol notamment pour les aléas dus à la présence de carrières ou de couches de gypse pouvant se dissoudre en présence d'eau où il faudra interdire l'infiltration d'eaux pluviales.

Déroulement de l'enquête et commentaires

Cette enquête a été ouverte du mardi 3 mai 2016 au vendredi 3 juin 2016 inclus à la mairie de Saint-Witz. Quatre permanences du commissaire enquêteur ont été assurées pour la réception du public les :

- Mercredi 3 mai de 15h00 à 18h00
- Jeudi 19 mai de 16h00 à 19h00
- Samedi 28 mai de 9h00 à 12h00

- Vendredi 3 juin de 16h00 à 19h00

La publicité de l'enquête a été faite par annonces légales dans l'édition du Val d'Oise du Parisien les 13 avril et 4 mai 2016 et dans la Gazette du Val d'Oise les 13 avril et 4 mai 2016, par voie d'affichage sur tous les panneaux administratifs de la commune. L'enquête publique a aussi été présentée pendant toute sa durée sur le site internet de la commune où l'on pouvait télécharger le dossier et les pièces afférentes.

Cette enquête publique menée conjointement avec celle concernant le projet de PLU a suscité une grande contribution du public mais seulement pour le PLU puisqu'une seule personne a fait des observations pour le plan de zonage d'assainissement. Il est vrai que l'intérêt du public pour le seul PLU est compréhensible tant les enjeux pour le développement de la commune sont sensibles et que le zonage d'assainissement est devenu totalement secondaire.

Seul service gestionnaire de réseau à avoir formulé des observations, le SIAH avait dans son courrier en retour à la transmission du dossier pour avis formulé quelques remarques qui ont été levées par la commune lors de la demande de réponse au commissaire enquêteur. Des rectifications de texte seront effectuées notamment sur les conditions de raccordement des nouvelles constructions dont les aménageurs devront respecter les règles de gestion du réseau communal ou du réseau intercommunal en fonction du point de raccordement le plus proche et des capacités d'accueil disponibles.

Pour faciliter la compréhension des limites territoriales des gestionnaires de réseaux des différents effluents, à la demande du commissaire enquêteur, des plans seront joints.

Compte tenu de l'évolution de l'urbanisation projetée avec la seule zone nouvelle AU1 à urbaniser, le bureau d'étude de la commune a indiqué que la gestion des eaux usées serait soumise aux mêmes règles suivant la proximité des points de raccordement. Concernant la gestion des eaux pluviales, les aménageurs devront vérifier la position des nouveaux projets sur la carte de zonage pluviale et respecter les prescriptions imposées dans le zonage pluvial. De plus pour la partie située en zone de gypse, dans laquelle l'infiltration des eaux pluviales y est interdite, les eaux pluviales devront être drainées et collectées.

L'aménageur devra respecter les prescriptions imposées dans le zonage pluvial et assurer la réception, le stockage éventuel de ses eaux pluviales et l'évacuation du débit de fuite admissible vers un réseau de collecte qui rejoindra in fine le milieu récepteur, à savoir les étangs du Gué Malay. Pour les projets situés dans les autres zones, les aménageurs devront assurer la réception, le stockage éventuel et l'évacuation du débit de fuite admissible conformément aux prescriptions imposées dans le zonage pluvial.

On peut considérer le dossier bien constitué et les plans de zonage suffisamment renseignés.

Conclusions

Après avoir rappelé que l'enquête publique concernant le plan de zonage d'assainissement était menée conjointement avec celle ouverte pour l'élaboration du PLU

- Considérant qu'après une étude attentive et approfondie du dossier ainsi que plusieurs réunions et de très nombreux contacts avec les élus et les services de la commune pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête,
- Considérant que la publicité relative à cette enquête a été satisfaisante,

- Considérant qu'après avoir tenu quatre permanences dans de bonnes conditions et avoir reçu, au cours de ces permanences, un grand nombre de personnes, mais toutes très sensibilisées par l'évolution de la densification de l'urbanisation de la ville et n'avoir reçu qu'une seule contribution du public sur le plan de zonage d'assainissement,

- Considérant avoir, une fois l'enquête terminée, clos et récupéré le registre d'enquête, communiqué au Maire un procès-verbal de synthèse des observations du public, du déroulé de l'enquête, de la tenue des permanences et d'une demande de précisions complémentaires, avoir reçu, en retour, les éléments de réponse qu'il a bien voulu rédiger,

- Considérant le projet de PLU et les modifications envisagées par la commune de zones à urbaniser pour répondre à ses obligations légales et rendre compatible son projet avec le SDRIF,

- Considérant que le plan de zonage d'assainissement est suffisamment détaillé,

- Considérant satisfaisants les compléments d'informations demandés et les engagements d'effectuer les quelques corrections sur les plans pour les rendre plus lisibles,

J'émets un avis favorable au plan de zonage d'assainissement de la commune de Saint-Witz

Philippe Millard

ANNEXES	*page*
Copie de l'arrêté municipal de l'ouverture des enquêtes publiques.	59
Copie des annonces légales publiées	61
Flash info N°8	65
Copie du Certificat d'Affichage de la Mairie	67
Plan de situation des emplacements des panneaux d'affichage de l'annonce d'ouverture des enquêtes	68
Copie du procès-verbal de synthèse de commissaire enquêteur	69
Message d'envoi du Maire de transmission de la réponse de la commune au procès-verbal de synthèse et aux questions du commissaire enquêteur	91
Réponse de la commune au procès-verbal de synthèse et aux questions du commissaire enquêteur pour le PLU	92
Réponse de la commune aux questions du commissaire enquêteur pour le Plan de zonage d'assainissement	117

Département du Val d'Oise
Arrondissement de Sarcelles
Canton de Goussainville
COMMUNE DE SAINT-WITZ

N° 27/16

Arrêté définissant les modalités des enquêtes publiques conjointes relatives au projet de Plan Local d'Urbanisme et au Plan de Zonage d'Assainissement

Le Maire de la Commune de SAINT-WITZ,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains,
Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat apportant des adaptations au Code de l'Urbanisme,
Vu la loi de programme n° 2006-450 du 18 avril 2006 pour la recherche,
Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles R 123-19 et L 123-10,
Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
Vu le décret modifié n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour application de la loi susmentionnée,
Vu le Schéma Directeur de la Région Ile de France approuvé le 27 décembre 2013,
Vu la délibération n° 125/15 arrêtant le Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération n° 126/15 arrêtant le Plan de Zonage d'Assainissement,
Vu le compte-rendu des réunions avec les personnes publiques associées du 23 mai 2013 et du 27 novembre 2015.

Vu la décision du 16 mars 2016 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy désignant en qualité de commissaire-enquêteur titulaire, Monsieur Philippe MILLARD et en qualité de Commissaire-enquêteur suppléant, Monsieur Jean-Loup DESTOMBES,

ARRETE

Article 1er : Il sera procédé à deux enquêtes publiques conjointes sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), et sur le Plan de Zonage d'Assainissement.

Article 2ème: Les pièces des dossiers ainsi que les registres d'enquête seront déposés à la Mairie, pendant 32 jours consécutifs, du mardi 3 mai 2016 10h au vendredi 3 juin 2016 19h inclus afin que chacun puisse en prendre connaissance, aux jours et heures habituels d'ouverture : les lundi, mardi, mercredi de 10h à 12h et de 15h à 18h, les jeudi, vendredi de 10h à 12h et de 15h à 19h et le samedi de 9h à 12h, et consigner éventuellement ses observations, sur les registres d'enquête publique ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur en Mairie.
Conformément à l'article L 123-10 du Code de l'Urbanisme, l'avis des Personnes Publiques Associées est annexé aux dossiers soumis à enquête.

Article 3ème : Monsieur Philippe MILLARD est nommé en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Jean-Loup DESTOMBES en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Article 4ème : Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public en Mairie, les :

Mardi 3 mai 2016	de 15h à 18h,
Jeudi 19 mai 2016	de 16h à 19h,
Samedi 28 mai 2016	de 9h à 12h,
Vendredi 3 juin 2016	de 16h à 19h.

Article 5ème : A l'expiration du délai d'enquête, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur.
Dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur remettra au Maire un procès-verbal de synthèse des observations du public. Ce dernier dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.
Dans les trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur déposera en Mairie, les dossiers avec ses rapports dans lesquels figurent ses conclusions motivées. Une copie de ces rapports et conclusions sera communiquée par Monsieur le Maire à Monsieur le Préfet et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif.

Article 6ème : A l'issue de l'enquête, les rapports et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus en Mairie à la disposition du public pendant un an.

Article 7ème : Le présent arrêté sera publié par voie d'affichage au moins 15 jours avant le début de l'enquête.

Article 8ème : Un avis au public faisant connaître les dates de l'enquête sera inséré en caractères apparents, au moins 15 jours avant le début de l'enquête, dans les deux journaux suivants:

- La Gazette du Val d'Oise,
- Le Parisien Edition du Val d'Oise.

Cet avis sera renouvelé, dans les mêmes journaux, dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Article 9ème : Le commissaire enquêteur, le Directeur Général des Services, sont chargés chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 10ème : Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le commissaire enquêteur,
- Monsieur le Préfet du Val d'Oise,
- Monsieur le Sous-Préfet de Sarcelles,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires du Val d'Oise.

Fait à Saint-Witz, le 6 avril 2016.

Le Maire,
Germain BUCHET

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification.

Première annonce de la Gazette des communes mercredi 13 avril 2016

Page 38

Annonces légales

MARCHÉS PUBLICS CONCLUS EN 2015

VENTES AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

HÔTEL DES VENTES DE CERGY-PONTOISE

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES APRÈS LIQUIDATION JUDICIAIRE LE VENDREDI 22 AVRIL 2016

À la suite : Salon d'Esthétique 14, rue Jean-Nicolas 95600 BAILLET EN FRANCE

À la suite : Garage deux roues 95, rue du Général Leclerc, 95410 GROSLAY

À la suite : Société CPC RENOV - 200/205, chaussée Jules César BAT Serge 6, 95200 BEAUCHAMP

Maître Paul BUISSON BUISSON & Associés

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

Vente Immobilière

VENTE

La société ADOMA (SAEM) vend :

Avis Administratif

COMMUNE D'ENNERY

APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

AVIS

Beauchamp

VENTE

Ville de BEAUCHAMP

Gestion d'un terrain à bâtir (424 m²)

Mairie de GADANCOURT

Arrêté portant constat de bien sans maître

AVIS

Communes de SAINT-WITZ

PLAN LOCAL D'URBANISME PLAN DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

AVIS D'ENQUETES PUBLIQUES

1er AVIS

La gazette

Président du Conseil de surveillance : Olivier Bonnet

Membres du Conseil de surveillance : François Régis Hutin, Louis Echelard représentant permanent de Sipa, Philippe Toulouzanne, Joël Saurois, Directeur de Publication : Francis Gaumont

Commission paritaire : 0118 C 88079 ISSN : 0986-0422

Président et Directeur de Publication : Francis Gaumont

Directeur délégué : Philippe Rittet

Éditeur : Patrick Wessel

Rédacteur en chef : Julien Doccomi

Directeur de la publicité : Raphaël Schwerner

Tél. 01 34 35 18 00 - Fax 01 34 35 10 11

Imprimerie SIPRIMHEBDOS 27650 CAORCHES-ST-NICOLAS

MEDIALEX

35, avenue des Peupliers BP 51679 35515 Cesson Sévigné Cedex

Tél. 01 30 30 54 92

Fax. 0820 309 009

Horaires Annonces Légales à La Gazette du Val-d'Oise 15, place du Parc aux Chamottes 95200 PONTOISE

Du lundi au jeudi : 8 h 30 - 12 h et 13 h 30 - 18 h, sauf vendredi 17 h.

Procédure simplifiée par internet (règlement avec caution par carte bancaire).

Renseignements au 01 30 30 54 92

INFOGREFFE

Annonces légales 01 30 30 54 92

LA GAZETTE DU VAL-D'OISE - Annonces légales : ✆ 01 30 30 54 92 - Fax 0 820 309 009 * (*0,12 la minute)

Mercredi 13 avril 2016

Première annonce du Parisien (édition du Val d'Oise) du mercredi 13 avril 2016

VI

LES ANNONCES JUDICIAIRES ET LÉGALES 95

Avis divers

COMMUNE DE MENUCOURT

Enquête publique

COMMUNE DE SAINT-WITZ

Constitution de société

ENTREPRISE ISOLATION PEINTURE RAVALEMENT

BOISSONS SNACKS CONFISERIES DISTRIBUTIONS

SNECYA

ALL ABOUT WEDDING

RENOV BAT

FINEO LANGUAGE SOLUTIONS

BTW

MTC FAUCON

SOHANDYS

SNG

SELNA

Collectivités territoriales

Le Parisien

Divers société

SEDUCION BILLARD

PHARMAVEMIR

PERFECT BAT

STE D'AUDIT, MANAGEMENT ET D'EXPERTISE COMPTABLE

SARL CHITTAGONG

SAS BUZZERS

TRIUM SOURCE

SCI SEOUD IMMO

SCI SEOUD IMMO

SASU MARIUS

Insertions diverses

Deuxième annonce de la Gazette des communes mercredi 4 mai 2016

La gazette

La Gazette du Val-d'Oise est éditée par PUBLIHEBDOS 13, rue du Breil 35051 RENNES CDX 9 SAS au capital de 34 000 000 euros

PRESSE PAYANTE Diffusion Certifiée 2014

Président du Conseil de surveillance : Olivier Bonsart
Membres du Conseil de surveillance : François Régis Hutin, Louis Echelard représentant permanent de Sipa, Philippe Toulemonde, Joël Gauvain. Directeur de Publication : Francis Gaunand.
Commission paritaire :
0119 C 85679 **ISSN : 2493-2531**
Président et Directeur de Publication : **Francis Gaunand**
Directeur délégué : **Philippe Rifflet**
Éditeur : **Patrick Wassef**
Rédacteur en chef : **Julien Ducouret**
Directeur de la publicité :
Raphaël Schoemer
Tél. 01 34 35 10 00 - Fax 01 34 35 10 11
raphael.schoemer@hebdoscom.com
Imprimerie IMPRIMHEBDOS
27300 CAORCHES-ST-NICOLAS
Abonnement annuel : 53,20 euros, trimestriel : 13,30 euros

Tarif de référence stipulé dans Art.2 de l'arrêté ministériel du 18 décembre 2015 soit 5.24 € ht la ligne.

Les annonceurs sont informés que, conformément au décret no 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale, www.actulegales.fr.

INFOGREFFE

L'information légale sur les entreprises

Avis Administratif

71372788

Commune de SAINT-WITZ

PLAN LOCAL D'URBANISME PLAN DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

AVIS D'ENQUETES PUBLIQUES

2E AVIS

Par arrêté du 06 avril 2016, le Maire de Saint-Witz a prescrit l'ouverture d'enquêtes publiques conjointes relatives à :

- l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

- l'élaboration du Plan de Zonage d'Assainissement

Le PLU a pour objet de définir les servitudes d'urbanisme applicables aux occupations et utilisations du sol, notamment :
- en délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, au sein du territoire communal ;
- en déterminant, pour certains secteurs, des orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles ;
- en fixant, dans son règlement et les documents graphiques du règlement, les règles avec lesquelles les occupations et utilisation du sol doivent être conformes.

Le Plan de Zonage d'Assainissement a pour objet de définir un zonage des eaux usées, un zonage des eaux pluviales et une réglementation dans le domaine de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Les caractéristiques principales du projet de PLU sont exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Les informations environnementales sont incluses dans le rapport de présentation du PLU.

Les pièces des dossiers et les registres d'enquête seront mis à la disposition du public à la mairie de Saint-Witz,

du mardi 3 mai 2016 au vendredi 3 juin 2016 inclus

aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit les lundi, mardi, mercredi de 10 h 00 à 12 h 00 et de 15 h 00 à 18 h 00, les jeudi et vendredi de 10 h 00 à 12 h 00 et de 15 h 00 à 19 h 00 et le samedi de 9 h 00 à 12 h 00. Chacun pourra prendre connaissance des dossiers et, éventuellement, consigner ses observations sur les registres ou les adresser par écrit à la mairie de Saint-Witz, à l'attention du commissaire enquêteur qui les visera et les joindra aux registres.

Le Président du Tribunal Administratif de Cergy a nommé, en qualité de commissaire enquêteur titulaire, M. Philippe MILLARD et en qualité de commissaire enquêteur suppléant, M. Jean-Loup DESTOMBES.

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public, en mairie de Saint-Witz, les :
- mardi 3 mai 2016 de 15 h 00 à 18 h 00,
- jeudi 19 mai 2016 de 16 h 00 à 19 h 00,
- samedi 28 mai 2016 de 9 h 00 à 12 h 00,
- vendredi 3 juin 2016 de 16 h 00 à 19 h 00.

Au terme de la durée de l'enquête, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur. Celui-ci disposera d'un délai de trente jours pour transmettre à la mairie de Saint-Witz le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés par le public en mairie pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Au terme de l'enquête et au vu des conclusions du commissaire-enquêteur, le PLU, éventuellement modifié et le Plan de Zonage d'assainissement seront soumis à l'approbation du conseil municipal de Saint-Witz.

Toute information sur le projet de PLU peut être obtenue, sur simple demande, auprès de Monsieur le Maire de Saint-Witz.

L'avis d'enquêtes publiques et les informations relatives aux enquêtes pourront être consultés sur le site internet de la commune : http://www.saint-witz.fr

que prévu par l'article L. 512-11 du code de l'environnement.

4734-2-c : Produits pétroliers spécifiques et carburants de substitution : essences et naphtas ; kérosènes (carburants d'aviation compris) ; gazoles (gazole diesel, gazole de chauffage domestique et mélanges de gazoles compris) ; fioul lourd ; carburants de substitution pour véhicules, utilisés aux mêmes fins et aux mêmes usages et présentant des propriétés similaires en matière d'inflammabilité et de danger pour l'environnement. La quantité totale susceptible d'être présente dans les installations, y compris dans les cavités souterraines, étant : Pour les autres stockages : Supérieure ou égale à 50 t au total, mais inférieure à 100 t d'essence et inférieure à 500 t au total. Déclaration. Soumise à contrôle périodique.

2713/2 : Installation de transit, regroupement ou tri de métaux ou de déchets de métaux non dangereux, d'alliage de métaux ou de déchets d'alliage de métaux non dangereux, à l'exclusion des activités et installations visées aux rubriques 2710, 2711 et 2712, la surface étant supérieure ou égale à 100 m² et inférieure à 1 000 m² -activité soumise à déclaration.

Par décision rendue le 7 avril 2016, la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné M. Olivier JACQUE, Commissaire-Enquêteur, et M. Alain BRUN, comme Commissaire-Enquêteur suppléant.

Le Commissaire-Enquêteur, assurera des permanences en Mairie de Gennevilliers, au cours desquelles il se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, aux dates et heures suivantes :

- le mardi 24 mai 2016 de 9 h 00 à 12 h 00, le jeudi 2 juin de 9 h 00 à 12 h 00, le mercredi 8 juin de 14 h 00 à 17 h 00, le lundi 13 juin de 9 h 00 à 12 h 00 et le vendredi 24 juin de 13 h 30 à 16 h 00.

Le dossier mis à enquête contient notamment une étude d'impact ainsi que l'avis émis par l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement.

Le dossier d'enquête sera mis à disposition du public, du 24 mai 2016 au 24 juin 2016, en mairie de Gennevilliers, siège de l'enquête, 177, avenue Gabriel Péri 92230 Gennevilliers aux jours et heures d'ouverture habituelle de la mairie. Le public pourra prendre connaissance du projet et consigner ses observations dans le registre mêmes conditions, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

La demande déposée donnera lieu à une décision d'autorisation assortie du respect de prescriptions ou de refus, prise par arrêté du Préfet des Hauts-de-Seine.

Des informations sur le présent projet peuvent être demandées à société PAPREC Environnement IDF ou au Préfet des Hauts-de-Seine - Direction de la Réglementation et de l'Environnement - Bureau de l'Environnement et des Installations Classées.

Vie des Sociétés

71363052

CONSTITUTION

Avis est donné de la constitution d'une Société présentant les caractéristiques suivantes :

Dénomination : MILEROSE

Forme : Société Civile Immobilière

Siège social : 19 rue Gambetta 95530 La Frette-Sur-Seine

Objet : Acquisition, location et vente de biens immobiliers

Durée : 99 ans

Capital : 5 000 euros

Gérante : Mme Rosalia BOURGEOIS 19 rue Gambetta 95530 La Frette-Sur-Seine

Immatriculation : au RCS de Pontoise.

71366273

CONSTITUTION

Il a été constitué une société par actions simplifiée

Dénomination : CAMILLE

Siège : 01 chemin de la station, 95 550 Bessancourt

Deuxième annonce du Parisien (édition du Val d'Oise) du mercredi 4 mai 2016

AVIS D'ENQUETES PUBLIQUES

2ème avis - COMMUNE DE SAINT-WITZ

PLAN LOCAL D'URBANISME
PLAN DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Par arrêté du 06 avril 2016, le Maire de Saint-Witz a prescrit l'ouverture d'enquêtes publiques conjointes relatives à:

- **l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**
- **l'élaboration du Plan de Zonage d'Assainissement**

Le PLU a pour objet de définir les servitudes d'urbanisme applicables aux occupations et utilisations du sol, notamment :

- ✓ en délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, au sein du territoire communal ;
- ✓ en déterminant, pour certains secteurs, des orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles ;
- ✓ en fixant, dans son règlement et les documents graphiques du règlement, les règles avec lesquelles les occupations et utilisation du sol doivent être conformes.

Le Plan de Zonage d'Assainissement a pour objet de définir un zonage des eaux usées, un zonage des eaux pluviales et une réglementation dans le domaine de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Les caractéristiques principales du projet de PLU sont exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Les informations environnementales sont incluses dans le rapport de présentation du PLU.

Les pièces des dossiers et les registres d'enquête seront mis à la disposition du public à la mairie de Saint-Witz,
du mardi 3 mai 2016 au vendredi 3 juin 2016 inclus
aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit les lundi, mardi, mercredi de 10h à 12h et de 15h à 18h, les jeudi et vendredi de 10h à 12h et de 15h à 19h et le samedi de 9h à 12h. Chacun pourra prendre connaissance des dossiers et, éventuellement, consigner ses observations sur les registres ou les adresser par écrit à la mairie de Saint-Witz, à l'attention du commissaire enquêteur qui les visera et les joindra aux registres.

Le Président du Tribunal Administratif de Cergy a nommé, en qualité de commissaire enquêteur titulaire, Monsieur Philippe MILLARD et en qualité de commissaire enquêteur suppléant, Monsieur Jean-Loup DESTOMBES.
Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public, en mairie de Saint-Witz, les :

- **Mardi 3 mai 2016 de 15h à 18h,**
- **Jeudi 19 mai 2016 de 16h à 19h,**
- **Samedi 28 mai 2016 de 9h à 12h,**
- **Vendredi 3 juin 2016 de 16h à 19h.**

Au terme de la durée de l'enquête, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur. Celui-ci disposera d'un délai de trente jours pour transmettre à la mairie de Saint-Witz le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.
Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés par le public en mairie pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Au terme de l'enquête et au vu des conclusions du commissaire-enquêteur, le PLU, éventuellement modifié et le Plan de Zonage d'assainissement seront soumis à l'approbation du conseil municipal de Saint-Witz.

Toute information sur le projet de PLU peut être obtenue, sur simple demande, auprès de Monsieur le Maire de Saint-Witz.

L'avis d'enquêtes publiques et les informations relatives aux enquêtes pourront être consultés sur le site internet de la commune : http://www.saint-witz.fr

n° 8 / mai 2016

FLASH INFOS

Mobilisation pour le PLU : l'enquête publique a démarré

Madame, Monsieur,

Depuis le 3 mai et jusqu'au 3 juin se déroule une enquête relative au plan local d'urbanisme de notre commune. Tous les documents sont disponibles sur le site internet www.saint-witz.fr

Pourquoi une enquête publique sur le PLU ?

Le PLU a été arrêté par le Conseil municipal du 16 décembre 2015 et a été soumis pendant trois mois à l'examen des « Personnes Publiques Associées » (les communes avoisinantes, la direction départementale des territoires, la SNCF, la chambre d'agriculture…). C'est une formalité obligatoire. A l'issue de cette période, ces organismes ont remis leurs avis au Préfet. Ce dernier nous impose à nouveau des modifications.

L'enquête publique a pour but de permettre au commissaire enquêteur de recueillir l'avis de la population au sens large (wézienne ou non) afin de faire une synthèse de toutes les observations. **Ses conclusions sont déterminantes dans l'arrêté final que prendra le Préfet !**

Quels sont les enjeux ?

1) un enjeu de délai :

Pour la commune, il s'agit, malgré les commentaires défavorables du Préfet (mais non définitifs), de finaliser le PLU avant la fin de l'année, **afin d'éviter qu'il ne soit à partir du 1er janvier 2017 rédigé à notre place par les instances extérieures à Saint-Witz.**

2) un enjeu pour le futur du village et la préservation de son style :

Les remarques majeures du Préfet portent sur deux éléments :

- La consommation excessive de terres agricoles
- Le taux de logements sociaux trop faible.

En effet, le Préfet n'autorise qu'une consommation de terres agricoles de 10 ha (au lieu des 20 projetés) correspondant à la zone « haie jabeline », à côté des étangs, ce qui exclut tout développement au-delà de la zone hôtelière ou de la maisonneraie 2. (Voir plan ci-après).

De plus, le Préfet souhaite « une forte densité de logements, soit la réalisation de 300 logements (au lieu des 250 que nous envisagions sur cette zone), avec un taux de 50% de logements sociaux ». **Nous ne pouvons admettre ni cette densité ni ce pourcentage de logements sociaux sur ce seul endroit.**

Le contre projet de la commune consiste :

- à examiner la complexité de passer de 250 (maximum prévu) à 300 logements sur la zone proposée de « la haie jabeline » compte tenu des points suivants:

  √ la circulation automobile (une seule voie de dégagement : la rue de la fontaine aux chiens et une insertion difficile sur la rue de Paris ;

  √ l'impossibilité de réaliser des parkings en sous sol ;

  √ la difficulté de vie dans la commune sans un véhicule ;

  √ le trafic de bus inadapté aux horaires des activités de la plateforme de Roissy ;

  √ l'homogénéité à conserver dans le style de l'habitat sur Saint-Witz.

- à réaliser en complément au cœur du village un ensemble comportant un cabinet médical et des petits logements, (entre 30 et 45) avec un fort taux de logements sociaux.

Ce projet, je vous demande de le faire vôtre et de le défendre massivement auprès du commissaire enquêteur afin que les spécificités de notre commune soient enfin prises en compte par les autorités.

En dehors de tout clivage, **mobilisons-nous, c'est très important, pour défendre le futur de Saint-Witz** auprès du commissaire enquêteur. Il se tiendra à disposition du public, en mairie de Saint-Witz :

- **Jeudi 19 mai** 2016 de 16h à 19h,
- **Samedi 28 mai** 2016 de 9h à 12h,
- **Vendredi 3 juin** 2016 de 16h à 19h.

Un registre est disponible aux heures d'ouverture de la mairie, vous pouvez également lui écrire.

Je compte sur vous.

Le Maire

Germain Buchet

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

POLICE MUNICIPALE
DE SAINT WITZ

Saint Witz, le 15/04/2016

RAPPORT D'INFORMATION

N/Réf : RI 02/16
Objet : Affichage Municipal

Je soussigné CAMBAY Didier, agent de police judiciaire adjoint, agréé et assermenté, vu les articles 21/2° et D15 du code de procédure pénale, agissant en uniforme et revêtu des insignes de notre fonction, conformément aux ordres de nos supérieurs hiérarchiques.

J'ai l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

Ce jour, j'ai fait procéder à l'affichage de l'avis de l'enquête publique sur le plan local d'urbanisme et le plan de zonage d'assainissement du 03 mai 2016 au 03 juin 2016.
Le collage des 06 affiches sur les panneaux communaux se décompose comme suit :

- Rue de Paris (hôtel de ville)
- Rue du haut de Senlis (centre commercial)
- Rue des 13 saules (rond point)
- Rue des joncs (lycée)
- Rue de la fontaine aux chiens (étang)
- Rue de la ferme Saint ladre (ZI)

En foi de quoi, j'avise Monsieur le Maire, dresse et signe le présent rapport.

Fait et Clos à Saint Witz le 16/04/2016.

Le responsable de la Police Municipale
M Didier CAMBAY

Transmissions : (2 exemplaires)
- Monsieur le Maire de Marly la Ville.
- Les Archives Municipales.

Plan de situation des emplacements des panneaux d'affichage de l'annonce d'ouverture des enquêtes

PV DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Argenteuil le 10 juin 2016

Philippe Millard
54 rue Pasteur
95100 Argenteuil

Commissaire Enquêteur

A

Monsieur le Maire de Saint-Witz
Hôtel de Ville
1, Place Isabelle de Vy
95470 Saint-Witz

OBJET : Enquêtes publiques conjointes à l'élaboration du PLU et au Plan de zonage d'assainissement de Saint-Witz (Val d'Oise)

PV de synthèse des observations du public

Monsieur le Maire
Suite à votre arrêté N°27/16 du 6 avril 2016, deux enquêtes publiques conjointes portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Plan de Zonage d'Assainissement ont été ouvertes, du mardi 3 mai 2016 au vendredi 3 juin 2016 inclus, sur le territoire de la commune de Saint-Witz. Le projet a été arrêté par délibérations 125/15 et 126/15 du Conseil Municipal le 18 décembre 2015. Je vous adresse ci-après un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales.

Je me suis tenu à la disposition de toute personne intéressée par cette enquête, conformément à l'arrêté, les:

- Mardi 3 mai de 15h00 à 18h00
- Jeudi 19 mai de 16h00 à 19h00
- Samedi 28 mai de 9h00 à 12h00
- Vendredi 3 juin de 16h00 à 19h00

Il a été régulièrement vérifié que le dossier était complet et mis à disposition du public. Les registres d'observations étaient aussi en permanence disponibles.

Il n'y a eu aucun incident à signaler au cours de cette enquête.

Les registres d'enquête publique ont étés clos et signés le vendredi 3 juin décembre 2016 à 20h00 en votre présence.

-1 OBSERVATIONS SUR L'ENQUETE

Comme vous avez pu le constater lors de nos différents entretiens avec vous–même, vos adjoints, vos conseillers municipaux ou vos services lors de chaque permanence, les enquêtes publiques concernant ces dossiers ont suscité une grande contribution du public essentiellement celle concernant le PLU.

Plus de 70 wéziens se sont déplacés pendant les permanences et ont, à de rares exceptions près, formalisé par écrit leurs observations sur les registres ou déposé des notes annexées au registre. Par ailleurs, de très nombreuses contributions écrites par notes ou par courriers sont parvenues en mairie.

A signaler que Monsieur Chantal David a déposé une note de Légifrance sur les différentes formes que le public pouvait s'exprimer et attiré l'attention que les correspondances adressées au commissaire enquêteur devaient être tenues à la disposition du public.

Très peu de monde s'est manifesté lors de la 1ère permanence. La grande salle accueillant la 2ème permanence, a été rapidement envahie pendant tout l'après-midi et il a été difficile pour certains de s'exprimer tant quelques contributeurs, très vindicatifs, monopolisaient le temps de parole. Aussi pour permettre aux personnes plus discrètes de me rencontrer et d'exprimer leur avis et/ou souhaitant garder une certaine confidentialité de leur propos, en accord avec les élus et les services administratifs, un bureau a été mis à ma disposition pour les 3ème et 4ème permanences ; ainsi j'ai pu recevoir le public avec plus de calme et de sérénité. Compte tenu de l'affluence à certaines heures, il est vrai qu'une attente a pu être constatée mais il ne m'a été fait aucune critique à une ou deux exceptions près.

Les observations recueillies sur les registres d'enquête et décrites ci-après sont très majoritairement défavorables au projet : ce constat est très fréquent sur ce type d'enquête, les opposants se manifestent davantage, s'expriment beaucoup plus et déposent des observations par écrit. Il faut toutefois noter ici qu'une dizaine de personnes a émis un avis favorable au projet sans vouloir le noter.

-2 OBSERVATIONS DU PUBLIC

2.1 Généralités

Les observations écrites ont été formulées :

-pour le PLU, d'une part, sur les registres 1 et 2 et ses 2 dossiers annexes des 2 et 3 juin 2016, constitués rapidement en l'absence d'autres registres classiques, et, d'autre part, transmises par notes ou courriers au commissaire enquêteur. 92 observations sont inscrites sur les registres et les dossiers annexes, avec 7 notes annexées, tandis que 152 courriers et 19 notes ont été reçus en mairie et communiqués au commissaire enquêteur.

-pour le zonage d'assainissement, une seule observation a été portée sur le registre.

Globalement il a donc été reçu **264 contributions du public** ce qui représente une très forte participation eu égard la population de la commune de l'ordre de 2500 habitants. La très grande majorité des courriers a été déposée/reçue lors des trois derniers jours de l'enquête, sensiblement la moitié le seul 3 juin, jour de clôture de l'enquête.

Les observations concernent donc uniquement l'élaboration du PLU, à une exception qui a été formulée pour le zonage d'assainissement.

Compte tenu du « flash info » N°8 de mai 2016 que le Maire a fait distribué dans les boîtes à lettres des administrés en début d'enquête, les expressions du public sont plus celles en relation avec l'objet de ce document que celles du dossier du PLU mis en enquête. Ceci a créé une certaine confusion dans les observations qui sont relevées et leur analyse n'a pas été toujours facile.

De façon générale les observations sont principalement orientées sur une opposition à la densification du village et à la construction de 300 logements, principalement un refus si la zone AU1 était principalement retenue avec une trop grande concentration et à la proportion trop importante réservée aux logements sociaux. L'expression générale est : cela va nuire à la quiétude de la commune et la crainte, très souvent exprimée, de voir s'amplifier les difficultés de stationnement, de circulation avec de surcroît un manque de transports en commun et d'équipements publics à commencer par les écoles. Il faut y ajouter le risque de voir se dévaloriser les logements existants.

Compte tenu de la participation très conséquente du public, de la nature des observations sur le PLU et de l'articulation difficile des commentaires plus orientés sur le « flash info » distribué que sur le dossier d'enquête, les thèmes et sous-thèmes suivants ont été retenus :

Pour le PLU, suivant 4 volets :

-1- Sur le dossier PLU présenté à l'enquête :

-les opposants avec la concertation, les infrastructures et équipements publics insuffisants, les difficultés sociétales, le développement rapide de la ville et sa contribution au logement social, la consommation de terres agricoles, les considérations environnementales, la densification, la compatibilité avec le SDRIF.

-les partisans avec la construction sur 3 zones, l'équilibre logements-économie.

-2- Pour la seule zone AU1 suite au « flash info » avec la trop grande concentration et le manque d'équipements publics, les difficultés sociétales, les conditions environnementales, les suggestions et quelques propositions d'aménagement.

-3- Les contrepropositions avec l'urbanisation en dehors de Saint-Witz, l'urbanisation à l'Ouest de l'Autoroute A1, construire au Nord sur la zone AU2, les constructions sur d'autres parcelles au sein du village ou d'autres perspectives, sujétions diverses.

-4- Les questions particulières, sur le règlement du PLU et sur le changement de zones de quelques parcelles.

Pour le zonage d'assainissement : pas de thème puisqu'une seule observation.

J'attire l'attention sur le point suivant : toutes les observations du public ont été prises en compte et ce ne sont que quelques passages les plus marquants de certaines contributions qui illustrent les thèmes retenus. **Les passages écrits « en gras » illustrent les aspects les plus**

représentatifs des avis du public et les passages écrits en italiques sont des verbatims extraits des observations.

2.2 Observations sur le projet PLU

- **2.21 S'agissant du dossier PLU soumis à enquête**

2.211 Les opposants au projet

Les principaux arguments de cette opposition : en liminaire il est quelquefois opposé un refus de devoir accepter, sans concertation complémentaire, tant de logements avec autant d'habitants dans une commune dont les équipements ne sont pas de taille suffisante. Le calme et l'aspect de la commune vont s'en trouver dégrader. Des difficultés sont à redouter pour accepter une trop grande proportion de logements sociaux source de conflits sociétaux. La ville a déjà contribué à la construction de logements dont certains, sociaux, sont sortis de cette qualification, car mis en accession à la propriété par le bailleur.

2.2111 : La concertation

- Monsieur Christian Leclercq trouve « *ubuesque* » ce projet de PLU. Il regrette un **manque de concertation** avec une seule réunion publique depuis plus de 5 ans lors de la présentation du projet avec environ 500 personnes opposées. Il acquiesce la position du Préfet sur la trop grande consommation de terres agricoles. Il s'interroge sur les équipements devant précéder l'augmentation de la population. Il pense aussi, en constatant un nombre important de maisons à vendre, qu'une certaine fraction de population continuera à quitter le village avec les projets communaux qui font monter les impôts. Monsieur Emmanuel Flinois, conseiller municipal d'opposition, très critique à l'égard de l'équipe municipale majoritaire, regrette aussi le manque de concertation et est opposé au PLU. Il fait des contrepropositions examinées dans le paragraphe les concernant ci-après

- Monsieur Jean-Marc Sergent se plaint du manque de concertation sur ce nouveau projet de PLU. Il indique que des contrepropositions seront effectuées et présentées à la population à un rythme normal, constructions près de la gare et logements plus disséminés.

- Monsieur et Madame Berlet pensent que la modification du PLU nécessite une refonte complète du rapport pour lui permettre de coller au SDRIF, PADD et au PLH de Roissy Portes de France en se « *faisant en concertation « normale » et non en mode directif comme actuellement* ». Ils n'accepteront les LLS que s'ils prennent en compte les dernières normes zéro carbone en les imposant aux investisseurs.

- Monsieur Christian Jean, très critique à l'égard du Maire, s'insurge contre le projet qui impose de nouvelles constructions pas souhaitées par les habitants. Il reproche de fermer les discussions en renonçant aux réunions et à un **référendum communal**. Il demande que lui soient indiqué « *l'article de loi qui oblige Saint-Witz de faire un PLU avec de nouvelles constructions* ». Monsieur Jodé du Chesne, en total désaccord avec le projet de PLU, est aussi

demandeur d'un référendum. Madame Brault réclame un référendum local pour savoir ce que veut la population.

- Monsieur et Madame Grégory Dehu contre ce projet qui doit se faire avec « *la liberté du peuple de choisir son destin selon ses principes et non subir le totalitarisme de certains idéologues* ».

- Monsieur Jean Morel *« exprime son incompréhension sur le simple fait que les* ***représentants de l'Etat ne prennent pas en compte les avis de nos élus****,…, qu'ils sont à l'écoute de leurs administrés, et les représentent »*

2.2112 : Infrastructures et équipements publics insuffisants

- Monsieur et Madame Boghossian, Monsieur et Madame Jean-François Rousseau, Monsieur et Madame André Hazan, Monsieur et Madame Alain Delaplace sont **opposés** à la réalisation de logements supplémentaires **tant que les infrastructures, les écoles, les lycées, les transports, les loisirs, le nombre de médecins et autres ne seront pas adaptés à un surcroit de population.** Monsieur Maxence Gérard avec les mêmes arguments ajoute de laisser gérer le développement aux élus locaux. Madame Michèle Falguière ne veut pas 300 logements sur sa commune avec des équipements inadaptés pour la circulation et le manque de transports

- Monsieur Pierre Furet est totalement opposé à la construction de 300 logements en insistant notamment sur le **manque de médecins** déjà constaté actuellement.

2.2113: Difficultés sociétales

- Monsieur Charbonnel est profondément choqué et réfractaire à ce projet de PLU. Structures scolaires insuffisantes, stationnement et circulation aux heures de pointe déjà difficiles, pas de transports adaptés, **création de heurts entre les différents types de population**, dégradation de l'environnement sont les principaux arguments présentés par Monsieur Charbonnel.

- Madame Dominique Bouix pense que « *la bourgade heureuse va se transformer en* ***ville dortoir*** *qui n'a aucun sens* ».

- Monsieur et Madame Alain Aaron attirent principalement l'attention sur **les offres d'emploi notamment des habitants des logements sociaux** : peu d'offres sur Saint-Witz ou sur les villes voisines il sera nécessaire de se diriger vers Roissy ou sur de nouveaux pôles comme Tremblay-Villepinte ou le projet du Triangle de Gonesse avec sans transports réguliers et quelquefois en horaires décalés (Roissy) le recours aux déplacements en voiture sera nécessaire pas toujours adapté aux revenus modestes. Equipements insuffisants dans le domaine médical, sportif et de loisirs doivent être étudiés pour les nouvelles populations.

- Monsieur Didier Thévennec ne veut pas d' *« un Sarcelles bis »* et justifie son opposition en reprenant les arguments présentés ci-avant.

➢ Monsieur et Madame Mahalin, Monsieur et Madame Patrice Lenoir et Monsieur Claude Bellart contestent le PLU pour les mêmes motifs, ajoutent la **crainte de ghetto en imposant 50 % de logements sociaux.**

➢ Monsieur et Madame Humbert ont dû déménager plusieurs fois pour retrouver un meilleur cadre de vie sociétal et sont opposés aux collectifs qui concentrent et stigmatisent les familles modestes. Non à la suppression de terres agricoles, ajoutent-ils.

2.2114 : Développement rapide de la ville et contribution au logement social

➢ Madame Brigitte Brehmer opposée aux 300 logements en zone AU1 suivant les arguments qui seront développés dans le paragraphe spécifique à cette zone par d'autres contributeurs pense que **Saint-Witz a déjà pleinement rempli sa mission d'accroissement** de population en passant de 170 habitants en 1970 à plus ou moins 2600 aujourd'hui et doit continuer en préservant la qualité de vie sans hypothéquer l'avenir.

➢ Monsieur et Madame Billia estiment aussi que **la mission d'accroissement de population** a déjà été effectuée en faisant de **l'accession à la propriété dans le domaine HLM pour +/- 140 pavillons.**

➢ Monsieur et Madame Jacques Pintout contre toute nouvelle construction mais acceptent 250 maisons contraints et forcés par l'obligation des logements sociaux.

2.2115 : Consommation de terres agricoles

➢ Madame Monique Daumard, Monsieur et Madame Dalibot, Monsieur et Madame Passerat sont choqués par les **changements survenus concernant la consommation des terres agricoles 10ha au lieu de 20** et la densité de population 300 logements au lieu des 250 prévus : on ne tient pas compte des wéziens et on veut les obliger *« à intégrer dans un ghetto qu'ils rejettent* ». Ils considèrent que « ***les autorités négligent l'adaptation à ce contexte particulier pour se soumettre aveuglément au SDRIF*** ».

➢ Monsieur Michel Démarez estime que consommer 10 hectares de trop en terres agricoles pour le logement alors que des grands centres commerciaux y sont autorisés sur d'autres communes lui paraît une explication inadéquate.

➢ Monsieur et Madame Bera écrivent « *concentrer autant de logements sur une seule parcelle sous prétexte de* ***moins consommer de terres agricoles est une aberration quand on voit toutes les terres qui sont utilisées pour construire des hangars de stockage****… pour la plupart du temps désaffectés !* » *Madame Aline Guillot remarque « on nous chipote pour une dizaine d'hectares de terres agricoles..* » *le golf de Roissy en consomme 80 et Europacity en consomme au bas mot autant…. Les terres agricoles n'auraient-elles pas la même valeur suivant leur emplacement ?* »

2.2116 : Considérations environnementales

➢ Monsieur Sergent, plusieurs fois présent aux permanences, est revenu sur la **carte géologique** qui lui semble **erronée**, ajoute que « *le gypse est un danger*» et que toutes les actions seront entreprises pour le faire savoir et le résoudre ».

➢ Monsieur Jodé du Chesne craint beaucoup pour la solidité de la construction d'une tour sur le terrain de « la vigne au maire » compte tenu de la faiblesse du sol avec la présence de gypse.

➢ Madame Brault estime que ce projet est « *un désastre pour la commune* ». Elle redoute un **surplus de ruissellement** qui peut devenir dangereux. Il faut garder les terres agricoles même en les aménageant à d'autres activités « vertes ». **Danger pour les piétons** et certainement coût important pour les transports des nouveaux arrivants des LLS.

➢ Monsieur Jean-Jacques Brault s'insurge contre l'enquête : « c'est de l'enfumage » car c'est le Préfet qui décidera. Très opposé au projet il ajoute que la **zone AU1 est une « éponge ».** Il menace aussi : « *le sentiment de colère face à ces projets doit être intégré dans la réflexion ; Prévoir des réactions vives et même des troubles à l'ordre public ».*

2.2117: Contre la densification

➢ Mesdames Amandine Ferré et Clara Duputel, contre le projet de PLU, veulent garder la tranquillité, l'esthétique et la facilité de circulation de leur quartier.

➢ Monsieur et Madame Jam Jan veulent conserver le cadre de vie actuel et ne sont pas d'accord avec le PLU. Monsieur et Madame Claude Pierson, Madame F.Belrhomari, sont contre le projet de développement. « *C'est un complet bouleversement, **c'est démentiel de mettre 300 logements de plus dans un village de déjà plus de 2500 habitants*** » notent Monsieur et Madame Dominique Gruot.

➢ Madame Johanna Boileux, en plus des plus des problèmes de circulation et de stationnement actuels, comme de la saturation des crèches et des écoles, estime « ridicule » autant de logements supplémentaires qui vont dévaloriser les maisons déjà bâties et ne lui donne plus envie de rester. Madame Guillemette pense ***« inconcevable d'augmenter la population de 1000 personnes ».***

2.2118 Compatibilité avec le SDRIF

➢ Madame Huang Xiaojing et Monsieur Hing Billy estiment que le PLU proposé par la mairie et de surcroît par les préconisations préfectorales sont en **contradiction avec le SDRIF au regard des orientations réglementaires** qui stipulent qu'il doit respecter la morphologie des ensembles bâtis, doit valoriser les secteurs les mieux desservis et doit minimiser l'emprise sur les terres agricoles (privilégier les parkings souterrains).

2.212 Les partisans du projet

Le projet municipal sur 3 zones permet une meilleure répartition de l'urbanisation en évitant une trop grande densification surtout pour les logements sociaux. Il faut s'inscrire dans le

temps pour l'accroissement. La zone AUéco permet le développement de l'offre d'emploi aux wéziens.

2.2121 Construction sur 3 zones

- Monsieur et Madame Alain Oliviera, Monsieur et Madame Bibi-Moulé, sont **en accord** avec le projet du Conseil municipal **conscients de la nécessité de logements sociaux** en signalant que les infrastructures ne seraient pas adaptées à une densité plus importante.

- Monsieur et Madame Léonard Dahan, Monsieur Laurent Duchesne, Monsieur et Madame Denis Rippa, Madame Annie Devin, Monsieur et Madame Ghafari, Monsieur et Madame Eric Dupont, Madame Marguerite Girard, Monsieur et Madame Bonvallet approuvent le projet de PLU, Monsieur et Madame Bousquet, Madame Lucie Lepage, Monsieur André Lepage avec **les 300 logements répartis** et souvent s'opposent à la concentration sur la zone AU1. Ils réclament souvent l'installation rapide d'un centre médical au centre du village. Monsieur Paul-Etienne Gru, jeune de 25 ans souhaite trouver un logement de petite taille à louer mais il lui semble aussi plus judicieux de faire 300 logements sur plusieurs endroits.

- Monsieur et Madame Michel Baron estiment le projet ambitieux en termes de logements et n'en veulent pas davantage.

- Madame Evelyne Bidard soutient le maire et son équipe municipale.

- Madame Monique Delaplace soutient le PLU élaboré par la commune.

- Monsieur Joël Vanderstiegel approuve le PLU proposé par la commune car il tente de s'inscrire dans une **perspective plus lointaine que celle du SDRIF et permettrait d'anticiper les infrastructures nécessaires** aux Wéziens pour utiliser leurs voitures car les transports collectifs ne sont pas adaptés. Il soutient aussi le contre-projet de la mairie pour l'urbanisation de la seule zone AU1 pour ne consommer que 10 hectares de terres agricoles, avec 300 logements répartis sur 2 zones dont la moitié en logements sociaux. Monsieur Guy Vandenbulcke soutient l'avis de Monsieur Vanderstiegel tout en préférant la zone AU2 et que la zone AU1 soit réservée à un parc floral.

2.2122 Equilibre logement-économie

- Monsieur et Madame Richard Zadros, Madame Rose Virot, approuvent le projet de PLU avec ses 3 zones d'aménagement permettant un développement de l'habitat sur plusieurs sites et un développement de l'activité économique sur l'extension de la zone hôtelière

- Monsieur David Duputel soutient le projet et est résolument contre l'oukase adressé à la commune par les services de la Préfecture. Comme nombre de ses concitoyens wéziens, « *réfugié, voire fugitif* » fuyant un quartier sensible il est venu « *chercher un havre où élever ses enfants en paix* ».Il **redoute** que **le voisinage des HLM** le rattrape. Il **soutient** que la création de la **zone AUéco** pour l'agrandissement de la zone hôtelière était une source d'**emploi** séduisante en période de chômage de masse. Il a constaté lors de ses rencontres auprès des wéziens une profonde colère de devoir subir une injonction préfectorale avec des menaces de réaction de grande envergure.

- Madame Marion Berson Géant souhaite une **« rurbanisation » mesurée qui respecte la nature,** les espaces verts, les jardins des maisons et qui s'inscrive **dans la durée** en laissant

la commune agir sans attendre les ordres et consignes d'un Préfet et de ses agents pour faire croître le village. Oui à la mixité et pourquoi supprimer la zone AUéco qui permet de donner du travail à proximité du village ?

- **2.22 S'agissant de la seule urbanisation de la zone AU1** :

Observations conséquentes au « flash info » distribué dans les boîtes à lettres au début de l'enquête.

Elles sont majoritairement contre ce projet jugé trop dense et mal adapté pour la ville calme et pavillonnaire notamment pour ses équipements insuffisants, infrastructures, transports ou écoles. Risque de confrontation des populations avec des niveaux sociaux différents. Beaucoup redoutent des immeubles de grande hauteur. Dévalorisation des biens existants.

2.221 Trop grande concentration et manque d'équipements publics

- **Suivant sensiblement les mêmes expressions, souvent avec le même texte, et répondant assez massivement à l'appel du maire pour le soutenir dans son flash info** distribué dans les boîtes à lettres au début de l'enquête : Monsieur et Madame Gérard Benhayoun, Madame Jennifer Brismontier, Monsieur Frédéric Piller, Monsieur et Madame David Leleux, Monsieur et Madame Quey, Monsieur et Madame André Meyer, Monsieur et Madame Imiola, la famille Dussuchal, Madame Marie-Paule Place, Madame Aline Dautrême, Madame Claude Morandi, Monsieur et Madame Thierry Cossu, Monsieur et Madame Le, Madame Bénédicte Paindeveine, Madame Josée Herranz, Monsieur et Madame Claude Chicher, Monsieur Bruno Pouillart, Monsieur Romain La Berge, Monsieur et Madame Olivier Pirez, Monsieur Guy Lefèvre, Monsieur Jean-François, Monsieur et Madame Florence Berthelot, Madame Sylvie Alric, Monsieur Rosario Livrizzi, Monsieur et Madame Mortier, Monsieur et Madame Dauptain, Monsieur et Madame Rinaldi, Madame Karine Bachir et Monsieur Fatha Aidel, Monsieur Hervé Desandere, Madame Carole Desandere, Monsieur et Madame Patrick Flicoteaux, Monsieur et Madame Jean-Claude Fontan, Monsieur et Madame Dominique Batkin, Monsieur Hervé Guibert, Monsieur et Madame Collette, Monsieur Garreau, Monsieur et Madame Mallia, Monsieur et Madame Christian Invernizzi, Monsieur Pierre Malinaud, Monsieur et Madame J.Meunier, Monsieur Yvon Gicquiaux, Monsieur et Madame Pierson, Madame Janine Migeon, Monsieur Dominique Jumentier, Madame Séverine Moréa, Madame Corinne Rolland, Monsieur et Madame Ferry, Monsieur Tony Rodrigues, Monsieur et Madame Jean Rodrigues, Monsieur et Madame J-P Bernier, Monsieur et Madame Robert Chemouny, Monsieur et Madame Alain Sciuto, Monsieur et Madame Jean-Marie Lefèbvre, Monsieur et Madame D.Dausse, Monsieur et Madame Jean-Pierre Madreanges, Monsieur et Madame Jean-Louis Septier, Monsieur et Madame Maxence Belloir , Monsieur et Madame Baloche, Monsieur et Madame Bardou, Monsieur et Madame Catinaud, Monsieur et Madame Patrick Steinbecher, Monsieur Patrick Iksil, Monsieur et Madame Jean-Mard Gris, Monsieur Patrick Hiffler, Monsieur Philippe Petroff, Monsieur et Madame Pinchart, Monsieur et Madame Maamouri, Monsieur Pascal Couture, Monsieur et Madame Zorgati, Monsieur et Madame Serre/Gavriliuc, Monsieur et Madame Chatelain, Monsieur et Madame Régis Lachèvre-Costecalde, Monsieur et Madame Jean-Marc Poret, Monsieur et Madame Charbonnier-Renaud, Madame Pascaud Schoubert, Monsieur et Madame Laurent Faucheux, Monsieur Renaud Bouzonnet, Madame Véronique Niel, Monsieur Guillaume Couture,

Monsieur Pierre d'Emmerez de Charmoy, Monsieur Philippe Maylle, Monsieur et Madame Gremillon, Monsieur et Madame Gilles, Monsieur et Madame Alexandre Lacomme, Madame Séverine Farge, Monsieur Georges Sheikboudou, Monsieur et Madame Thierry de Hasque, Monsieur et Madame Allouche, Monsieur et Madame Hermann, Monsieur et Madame Maurice Goutt, Madame Cynthia Lachens, Monsieur et Madame Desmullier, Monsieur et Madame Marc Chevalier, Monsieur Alexandre Sterlin, Madame Maryline Velours, Monsieur et Madame Claude Pamart, Madame Julie Bocquet, Monsieur Jean-Charles Bocquet, Monsieur et Madame Carémantrant, Monsieur et Madame Kamerbeek, Madame Laurence Maricot, Monsieur et Madame Vincent Meynier **sont opposés à la construction de 300 logements sur la zone AU1** toujours avec les mêmes arguments de trop grande concentration avec l'insuffisance d'infrastructures et de certains équipements publics comme la capacité des écoles, les difficultés de circulation et de stationnement, le manque de transports en commun, et la plupart craignent en plus la construction d'immeubles de grande hauteur qui ne correspond pas à l'environnement architectural du village. **Ils concluent qu'ils ne sont « *pas opposés à la nécessité de densification mais plus diluée sur un espace plus important* ».**

- Madame Charbonnel émet de fortes réserves sur le PLU et les contraintes supplémentaires concernant la densification importante et les **50% de logements sociaux** qui sont **disproportionnés pour la taille de la commune** et la défigurera. Le **manque de transports, l'engorgement de la voirie et les difficultés de stationnement**, **les écoles sous dimensionnées**, la construction en 2 ans de cet ensemble alors que la ville s'est déjà énormément développée sont les principaux arguments évoqués tout en craignant une **dévaluation des biens immobiliers existants**.

- Monsieur Michel Démarez pense que la **concentration d'habitants est trop** importante par rapport au voisinage pavillonnaire dont l'homogénéité sera compromise.

- Monsieur et Madame Thierry Soualle craignent la ghettoïsation de la zone AU1 avec des tours de 20 logements. Ils s'insurgent : « *pourquoi les plus hautes autorités administratives s'emploient à mettre en place des plans et stratégies dignes des années 60 ?* ». « ***C'est un séisme, un cauchemar administratif et écologique*** » estime Monsieur Richard Mazet.

- Monsieur Christophe Desombre, Président de l'ADW, Association de Défense Wézienne s'interroge sur la justification de concentrer la construction de 300 logements avec un taux de 50 % de logements sociaux sur le seul site de la Haie Jabeline (zone AU1) ?

- Monsieur Franck Mathout opposé au projet de 300 logements souligne que ce sont 1200 nouveaux habitants qui vont arriver sur la commune soit une hausse de 44% de la population et que les équipements ne sont pas dimensionnés pour ce surplus.

2.222 Difficultés sociétales

- Monsieur David Destoop apprécie le calme et la qualité de la ville et pense que la construction de 300 logements sur la zone AU1 va engendrer des **situations conflictuelles** entre les populations avec cette densification accompagnée de 50% de logements sociaux. Des **difficultés sont à prévoir pour l'accueil des jeunes enfants**

➢ Monsieur Jean-Pierre Boiteux estime aussi que **les wéziens ont déjà largement contribué à la construction d'un habitat accessible à une population diversifiée**. Il est opposé aux 300 logements en zone AU1.

➢ Madame Corinne Sepulveda craint beaucoup pour la vie de la commune avec l'arrivée de 1200 personnes supplémentaires dont une très grande partie en logements sociaux : ce sera de « ***véritables ghettos sociaux*** » avec des populations aux identités et des besoins différents. Quid des écoles, des associations sportives, du cabinet médical, de la circulation ?

➢ Madame Sylviane Bizet est en total désaccord avec les propositions préfectorales de constructions de 300 logements sociaux supplémentaires en présentant les mêmes arguments de circulations, de transports ou d'écoles notamment mais indique que 20 % de logements sociaux seraient amplement suffisants et ajoute **qu'il serait plus souhaitable qu'ils soient en accession à la propriété.**

➢ Monsieur Dominique Segonne déplore le projet et craint les difficultés de stationnement. **C'est « *criminel* » de prévoir UNE place de parking par logement social alors qu'il y aura 2 voitures**. Il complète pour appuyer son opposition au projet : « *La construction d'immeubles de grande hauteur (R+2+comble) est en totale rupture avec le village composé de R+1 au maximum ».*

➢ Monsieur Jean-Louis Place plus bref, est simplement opposé au projet de 300 logements en AU1, les infrastructures n'étant pas adaptées à un tel surcroît de logement et donc de circulation ; et par ailleurs une telle augmentation sur un même site ne serait pas favorable à une bonne intégration.

➢ Monsieur Michel Temlay dit aussi que « ***c'est un danger de construire 300 logements sur une si petite et si jolie parcelle*** » (AU1).

➢ Monsieur Dominique Segonne déplore le projet et craint les difficultés de stationnement. **C'est « *criminel* » de prévoir UNE place de parking par logement social alors qu'il y aura 2 voitures**.

➢ Madame Béatrice Loiseau craint que 300 logements en AU1 créent un ghetto et une discrimination. Elle propose de mieux répartir et suggère aussi la zone du futur cabinet médical.

2.223 Conditions environnementales

➢ Monsieur Fabrice Gaté craint que le coût des fondations spéciales dans des **terrains de mauvaise qualité** (eau, argile…) ampute le budget au détriment de la qualité architecturale pour le logement social et souhaite plus de mixité en répartissant les logements sociaux. Monsieur Lepoutre pense aussi que la construction en zone AU1 sera d'un coût plus élevé dû au sol et sous-sol très particuliers, générera un risque accru d'inondation sur Vémars et détruira la faune autour du ru et des étangs. Monsieur et Madame Julien de Hasque « *attirent l'attention sur la composition du terrain et **la richesse en source d'eaux** » ;* ils indiquent aussi que lors de la construction de l'église, les maisons alentour ont subi des dommages sur les sols. Monsieur et Madame Gérard Derville comme les précédents sont contre les 300 logements en zone AU1 avec sensiblement les mêmes motifs. Ils notent en plus que la

construction de garages en sous-sol ne sera pas possible compte tenu de la présence de **sources** comme le témoignent la mise en place de drainage par l'exploitant agricole actuel. Monsieur et Madame Conti reprennent aussi l'impossibilité de construire des parkings en sous-sol ce qui détruira encore des terres agricoles. Monsieur Christian Leclercq ajoute qu'il **ne faut pas construire avec le gypse et le risque inondations sur cette zone AU1**

- . Monsieur et Madame Roméas ne peuvent envisager le projet de construction sur la parcelle AU1 et reprennent l'argumentaire des autres intervenants avec une densification trop importante, le problème de circulation, le manque de transports collectifs. Ils craignent en plus un **risque supplémentaire d'inondations et la fragilité de constructions lourdes** à étages sur des **terrains mous et saturés d'eau** tout en évoquant une « nuisance architecturale » pour ce dernier type de construction. Monsieur et Madame Ruiz sont du même avis et ajoutent qu'**ils subissent déjà toutes sortes de nuisances** : autoroute A1, l'aéroport, la ligne TGV, peut-être une décharge de matériaux inertes, des zones d'entrepôts logistiques….

- Monsieur et Madame Luc Castel résidant le Domaine Montmélian expriment leur désaccord sur le projet de 300 logements sociaux sur la zone AU1 du projet. Ils craignent la dégradation de leur cadre de vie et pensent que les infrastructures ne sont pas adaptées comme les voies d'accès, les écoles, les places de stationnement et l'absence de gare de proximité. Ils **ne peuvent accepter « *le diktat du Préfet* »** pour concentrer autant de constructions dans une même zone qui « *vont dénaturer leur environnement* ».

- Madame Sylviane Bizet est en total désaccord avec les propositions préfectorales de constructions de 300 logements sociaux supplémentaires en présentant les mêmes arguments de circulations, de transports ou d'écoles notamment mais indique que 20 % de logements sociaux seraient amplement suffisants et ajoute **qu'il serait plus souhaitable qu'ils soient en accession à la propriété.**

- Monsieur et Madame Jean Bernard Boulanger et Monsieur et Madame Bernard Boulanger, s'exprimant suivant la même lettre, sont opposés à la construction de 300 logements dans *« la petite zone AU1 »* qui représenterait 30% de plus du nombre d'habitants et reprennent les mêmes arguments concernant le manque de gares, des équipements scolaires sous dimensionnés. **Ils demandent à rester un « village rural authentique ».** Monsieur et Madame Thierry Dupont reprennent les mêmes arguments d'opposition à la construction de 300 logements sur la zone AU1 et ajoutent que le village à 95% de pavillons R+1 sera « *défiguré »* et deviendra une **« *cité dortoir* »**. Monsieur Michel Rémy reprend le même argumentaire.

- Monsieur Dominique Segonne pense que « *La construction d'immeubles de grande hauteur (R+2+comble) est en totale rupture avec le village composé de R+1 au maximum »*.

2.224 Suggestions de quelques aménagements

- Monsieur Henry Carbonnel commente le courrier du Préfet consulté pour avis sur le projet de PLU. **Sur la réduction de consommations de terres agricoles il soutient l'abandon d'une part de la zone AU2 d'autant qu'elle se trouve partiellement sur d'anciennes carrières et, d'autre part, de la zone AUéco proche de l'autoroute A1 donc bruyante et éloignée du centre du village**. Il reste donc la zone AU1 fort propice à

l'urbanisation. Par contre il pense que le taux de logements sociaux pour la commune n'est pas tout à fait adapté alors que d'autres communes voisines y sont plus propices, mais pense aussi que certains exemples de réalisations pourraient s'en inspirer pour l'atteindre harmonieusement.

- Monsieur Eric Bachelet **pense surtout aux associations** et à leurs limites dans le cas de développement trop rapide de l'urbanisation et souhaite « *tout en faisant confiance aux responsables locaux être acteurs du développement du village sans subir des décisions aveugles et comptables coupées du terrain* ».

- Monsieur G. Fleury comme Monsieur Joël Paramelle, n'est pas contre le projet d'urbanisation de la zone AU1 mais avec l'accompagnement coordonné des routes, des parkings et des transports.

- Madame A.M. Weisse propose de ne réaliser que 220 à 250 logements sur la zone AU1 dont ¼ en logements sociaux, **une quarantaine de logements principalement sociaux en centre-ville au cœur du village avec le futur centre médical en reconstruisant la mairie sur son emplacement actuel avec la démolition de la bibliothèque et de l'école de musique et aussi près du futur collège et/ou du lycée.** Monsieur Louis Pillee, Madame Chantal Delgado, Monsieur et Madame Frédéric Moizard, Monsieur et Madame Maurice Coïa soutiennent aussi cette orientation de construction au cœur du village. Madame Nicole Gras, Messieurs Benjamin et Michel Gras, hostiles à la concentration de 300 logements en zone AU1, **propose de répartir les 300 logements sur plusieurs endroits** de la commune pour mieux accentuer le vivre ensemble grâce à une meilleure mixité sociale. De même Monsieur et Madame Pelletier approuve le contre-projet de la commune en répartissant davantage les logements sociaux pour une meilleure intégration.

- Monsieur et Madame Joël Wizemberg apprécie le calme de leur ville, craignent l'arrivée « *de je ne sais qui* » et pensent que 50 logements sociaux pourraient suffire.

- Monsieur et Madame Eric Roméas **souhaitent pour le cœur du village un centre médical, des petits logements pour personnes âgées avec un fort taux de logements sociaux.** Monsieur et Madame Bernard Thoisan et leurs enfants font la même demande de cabinet médical et de petits logements.

- Monsieur Michel Lavernhe propose un projet de **résidence séniors sur la zone AU1** beaucoup plus adapté aux besoins.

- Monsieur et Madame Nichanian pensent que cette concentration de constructions pourrait amener environ 1000 personnes et s'interrogent sur le stationnement et la circulation des voitures, sur l'existence d'un espace vert et sur la construction bienvenue d'une maison de retraite sur cette zone AU1.

- Monsieur et Madame Haudoin insistent sur la **rareté des professionnels de la santé** et sur l'état des routes et leur fonctionnement. Souhaitent que les nouvelles constructions soient moins denses.

- Monsieur et Madame Augustin Boléa après avoir rappelé les difficultés pouvant être créées avec « l'arrivée massive » de nouveaux résidents, demandent que les immeubles de la zone AU1 ne dépassent pas la hauteur de deux étages.

❖ 2.23 Quelques contrepropositions :

2.231 L'urbanisation en dehors de Saint-Witz

➢ Madame Claudine Robinot, 33 ans de vie à Saint-Witz reconnait la difficulté des transports pour se rendre à Paris. Attirer sur la commune des jeunes avec la construction de petits logements renforcera le parc automobile. **Pourquoi ne pas davantage densifier sur les terrains abandonnés ou les friches industrielles des départements 95 et 93 ?**

➢ Monsieur Henry Carbonnel **pense que, pour la densification de l'habitat, d'autres villes voisines y sont plus aptes que Saint-Witz.**

➢ Madame Valérie Debczak demande à ce que village reste rural et se pose beaucoup de **questions sur la vie des enfants, le stationnement et particulièrement dans le centre du village** où l'on veut densifier les constructions. Pourquoi ne pas choisir d'autres lieux plus proches du RER et des infrastructures routières ?

➢

2.232 L'urbanisation à l'Ouest de l'Autoroute A1

➢ Monsieur Jean-Olivier Bourbon dans une note annexée au registre souhaite répartir davantage les LLS et demandent que soient mieux étudiés les aménagements du centre avec le projet de mairie. **Pourquoi ne pas construire sur la partie Ouest plus proche de la gare** et où les sous-sols pourraient être réalisés alors que c'est impossible en zone AU1. Il demande surtout que soient priorisés les transports en commun pour pouvoir accueillir des populations à plus faibles ressources dont les emplois sont souvent en horaires décalés et de pérenniser les places de parking proches du centre commercial. Et pourquoi continuer à construire du résidentiel quand il y a déjà tant de maisons à vendre. Dans une 2ème note **il demande que ne soient construits que des LLS et à l'Ouest de l'autoroute A1** ***pour ne pas devoir à nouveau 25% de LLS sur de nouvelles constructions.***

➢ Monsieur J.Pertuiset, comme Madame Moirot, pensent que la construction de logements serait plus adaptée dans le secteur Ouest proche de la zone du Guépelle au Sud de la Uéco proche de la gare et des commerces que dans la zone AU 1 qui sera un surcroit de circulation sur la route de la Fontaine aux chiens. Monsieur et Madame Alain Aaron, comme Monsieur Christian Leclercq suggèrent de **transformer la zone d'entrepôts vacants en logements sociaux**, zone plus proche de la gare et des grands centres commerciaux. Monsieur Claude Lambert qui soutient cette alternative ajoute que ce serait une « *catastrophe écologique* » de supprimer les zones agricoles.

➢ Monsieur et Madame Sylvestre Murzyn s'oppose *« à la destruction de Saint-Witz village rural longtemps considéré comme l'un des plus paisibles d'Ile de France »*, craignent des tensions au sein du village et proposent plutôt de construire à proximité de lieux plus faciles proches des centres commerciaux, Leclerc et Lidl, de la gare, des banques et du centre de soins sur de vastes terrains. Monsieur Jean-Marc Sergent insiste également sur la zone proche de la gare pour construire ou réhabiliter des bâtiments. De plus le sous-sol y serait plus propice, du bartonien ave l'absence de gypse.

➢ Madame Marie-France Demongeot pense inadéquate la concentration en AU1 mais signale que **la ville a surtout besoin de petits logements**, pas nécessairement sociaux en cœur

de village. Elle propose aussi des logements pour les familles en grande difficulté de les loger près de zone Brico-dépôt ou Lidl ou une partie de la zone industrielle.

- Monsieur Emmanuel Flinois, indique qu'il y **a plus de possibilité sur la partie Ouest** de la commune proche des habitations de Fosses et de Survilliers, des centres commerciaux et du RER notamment. Il soutient qu'il est légitime de conserver l'esprit du village.

2.233 Construire au Nord sur AU2

Monsieur Pierre Minaud pense que le projet de 300 logements sur les 10 hectares de la zone AU1 conduira à 1200 habitants supplémentaires dont la moitié dans des logements sociaux en plus de ceux prévus ailleurs dans la ville signe de ghetto. Il juge comme étant une ineptie ce projet qui **serait mieux implanté sur la partie Nord sur des terrains plus intégrables**. Il ne faut pas dépasser 20% de logements sociaux demande-t-il pour une intégration harmonieuse.

- Madame Marie-France Minaud est absolument opposée à l'augmentation de la densité des habitations de la zone AU1 proche de la zone des étangs, « poumon vert » de la commune et demande à choisir une autre zone, AU2 par exemple. *« C'est un non-sens absolu »* ajoute Madame Minaud. Monsieur et Madame Lechifflart pensent aussi **que la zone AU2 serait préférable avec une meilleure intégration architecturale dans le tissu urbain**, une meilleure possibilité pour les déplacements, transports et extension de voirie. Madame Lechifflart, Madame Marie-Françoise David également opposée, souhaite aussi la construction de **résidences séniors** avec un square et des jeux d'enfants en centre-ville.

- Monsieur et Madame Patrice Coiffard, opposés au projet, rappellent **qu'ils supportent déjà la pollution au kérosène**, demandent de pouvoir aussi aménager d'autres zones, la zone AU2 par exemple, et l'ensemble à doses homéopathique.

- Monsieur Guy Vandenbulcke préfère la zone AU2 et que la **zone AU1 soit réservée à un parc floral**.

-

2.234 Construction sur d'autres parcelles au sein du village ou d'autres perspectives d'aménagement

Monsieur et Madame Poidevin contre les 300 logements en zone AU1 soutiennent les propositions du conseil municipal de **densifier les constructions** au sein du village plus **progressivement** en respectant le cadre de vie choisi par ses habitants. Monsieur José Pereira soutient aussi cette orientation.

Madame Christine Tanguy, Monsieur et Madame Guy Tanguy, indiquent qu'il serait plus judicieux de répartir ces **300 logements sur 2 ou 3 zones différentes d'AU1** où leur maison jouxte la rue de la Fontaine aux chiens.

- Monsieur et Madame Desombre soutiennent le PLU mais **veulent les 300 logements sur 2 sites avec espaces verts et parkings**.

➢ Monsieur et Madame Jean-Pierre Benoist « ***veulent conserver les terres agricoles*** *et ne mettre qu'une juste proportion de logements sociaux intégrables dans le village de façon à conserver cet esprit de village à taille humaine* ».

➢ Monsieur Hervé Guibert, Président de l'A.S.L.D., Association Syndicale Libre du Domaine de Montmélian, après avoir rappelé le statut particulier du domaine de Montmélian représentant 390 propriétaires pense que le **PLU présenté par la commune crée « *une rupture d'harmonie avec le reste du village* »** aggravée par la proposition des services de la Préfecture de voir 300 logements sur la zone AU1. En refusant cette concentration justifiée par les différents arguments cités ci-avant, il propose **des alternatives d'extension sur les parcelles AE 67** (actuelle bibliothèque et salle de musique) ou **AH34** (derrière le cimetière) ou des **terrains proches du RER** encore terres agricoles ou pas. Construire seulement en zones AU1 et AUb est extrêmement préjudiciable, particulièrement pour le domaine de Montmélian, et il se réserve le droit d'ester en justice afin de préserver les intérêts du domaine.

➢ Monsieur Jean Michel Debczak retient aussi les possibilités d'urbanisation des parcelles citées ci-dessus et **suggère de transférer le collège en zone AU1 et de créer un EHPAD** ; **la zone réservée au collège pourrait alors accueillir des logements** de densité moyenne pour répondre à la densification de l'habitat.

➢ Monsieur Emmanuel Flinois, propose de plus un aménagement du cœur de ville avec un schéma représentatif, une proposition pour un **emplacement de collège du même côté que celui du lycée….**

2.235 Sujétions diverses

➢ Monsieur et Madame Bramli **souhaitent un développement plus modeste** en évoquant le manque d'infrastructures et de transports, le devenir des réseaux de communications haut débit et réceptions pour téléphones mobiles.

➢ Madame Nicole Cattin, opposée à la construction de 300 logements en zone AU1, constate que le village vieillit et **demande une place pour la construction de foyers logements ou de résidences appropriées pour les séniors**.

➢ Monsieur Emmanuel Flinois, rappelle que le **logement social peut être divers**, 1% patronal, SDIS, EHPA, EHPAD,…

➢ Monsieur François Blin s'associe aux remarques de la municipalité. Il constate la **dangerosité à se déplacer à pied ou à vélo** d'un bout à l'autre de la ville et qu'il faudra réserver les terrains pour pouvoir élargir la voirie.

❖ **2.24 Des questions particulières** :

2.241 Sur le règlement du PLU

➢ Par son courrier Monsieur Philippe Petroff attire l'attention sur deux points du règlement du PLU :

-1- à la page 38 (et non à la page 13 comme l'écrit Monsieur Petroff) à l'article concernant les **clôtures** il note une disparité entre les différents secteurs de la zone UB et demande que la hauteur **de 0.20m** pour le seul secteur UBc qui détruirait les végétaux actuels soit conservée **à 1m dans le futur PLU**

-2- s'agissant de l'installation d'antennes paraboliques, le cahier des charges de « La Maisonneraie 2 ne les autorisait que dissimulées alors que le PLU n'est pas suffisamment précis pour leurs installations. Il souhaite à minima conserver le cahier des charges afin d'**éviter de *« voir fleurir les antennes sur les toits* »**

- Monsieur D.Foussard, Société Thoal**, Hôtel Akéna**, souhaite **agrandir** la salle à manger de son établissement mais pour se faire a besoin **d'un recul d'alignement** de 15m au lieu des 20 m du PLU. Il indique qu'un certain nombre de constructions ne sont pas en recul de 20m. Le plan de demande de permis de construire et un extrait de plan cadastral ont été déposés sous pli à la mairie qui situent les constructions qui ne sont pas dans la limite des 20m.

2.242 Sur le changement de zones de quelques parcelles

- Dans son courrier, la société **S.C.I. Les Guépelles**, représenté par Monsieur Bernard Lalanne, co-gérant, est propriétaire d'un terrain de 2.5 hectares (cadastre section A parcelles 500 à 503) sur lequel ont été édifiés deux bâtiments mis en location principalement pour le stockage de produits agro-alimentaires. Compte tenu des difficultés économiques actuelles il serait devenu difficile de trouver des locataires, voire des acquéreurs pour ce type d'activités. Faute d'activités les locaux subissent des détériorations et se dégradent rapidement. Aussi, il serait souhaité de **voir évoluer le zonage de cette propriété de la zone ND** au POS actuel (future zone N du PLU) qui limite l'usage de ces locaux à des activités agricoles et **la muter** dans une zone **AUéco** qui ouvrirait davantage le champ des activités possibles.

- Frédéric Bauche, au nom de l'indivision Crucien Fantauzi, dans son courrier souhaite le **reclassement de** leurs **parcelles,** auparavant exploitées en carrières, actuellement en zone naturelle, **en zone à vocation industrielle** qui permettrait à un acquéreur un usage industriel et logistique d'autant qu'une servitude de ligne électrique et une autre de la SNCF pour le projet de liaison LGV Roissy-Picardie grèvent le terrain.

- Monsieur Germain Buchet, Maire de Saint-Witz souhaite, depuis la récente acquisition de la **parcelle N°AB298 actuellement en zone UA** au projet de PLU, **modifier** le tracé du plan de zonage **pour inclure** cette parcelle **dans la zone UAb** qui devrait permettre la réalisation d'un programme immobilier relogeant les professions médicales et paramédicales pouvant comporter plus de 60 logements majoritairement sociaux, locatifs et en accession à la propriété. Il demande l'autorisation au commissaire enquêteur cette autorisation. Ce n'est pas au commissaire enquêteur de donner l'autorisation mais au maire de modifier le projet dans sa version définitive. Pour un simple avis de ma part : il me paraît en effet tout à fait opportun de pouvoir construire des logements sociaux dans plusieurs endroits de la commune et ce site semble très judicieux.

- Monsieur Germain Buchet, Maire de Saint-Witz, demande l'autorisation au commissaire enquêteur de rendre constructible avec une **modification de zonage** une parcelle

en indivision Crucien Fantauzi demandée par leur représentant Monsieur Frédéric Bauche située au sud de la zone d'activités de la Pépinière à l'Ouest de la RD 317. Comme ci-dessus, le commissaire enquêteur n'a pas compétence à donner l'autorisation Il paraît effectivement judicieux de **pouvoir rendre constructible** cette parcelle ; elle pourrait n'être pas intégrée dans les 5% constructibles du SDRIF.

➢ Dans son courrier, la société **S.C.I. Les Guépelles**, représenté par Monsieur Bernard Lalanne, co-gérant, est propriétaire d'un terrain de 2.5 hectares (cadastre section A parcelles 500 à 503) sur lequel ont été édifiés deux bâtiments mis en location principalement pour le stockage de produits agro-alimentaires. Compte tenu des difficultés économiques actuelles il serait devenu difficile de trouver des locataires, voire des acquéreurs pour ce type d'activités. Faute d'activités les locaux subissent des détériorations et se dégradent rapidement. Aussi, il serait souhaité de **voir évoluer le zonage de cette propriété de la zone ND** au POS actuel (future zone N du PLU) qui limite l'usage de ces locaux à des activités agricoles et **la muter** dans une zone **AUéco** qui ouvrirait davantage le champ des activités possibles.

2.3 Observations sur le Zonage d'assainissement

➢ Monsieur Christian Leclercq trouve curieux que la zone AU1, soumise au risque carrières et gypse sur le plan zonage d'assainissement eaux pluviales, soit celle sur laquelle on veuille construire 300 logements. Il constate que le diamètre et la nature des canalisations ne sont pas mentionnés ; **avec l'augmentation des débits y-aura-t-il encore des évacuations** vers les noues, s'interroge-t-il ? Il pose aussi la question des quantités admises sur la station d'épuration du SIAH pour le débit de 6.2l/s de 1000 habitants supplémentaires en compatibilité avec les 0.7 l/ha/s des eaux pluviales.

⟺

Monsieur le Maire, je profite de ce procès-verbal des observations du public pour vous soumettre des réflexions, d'éventuelles corrections et vous poser quelques questions :

POUR LE PLU

❖ Concernant le rapport de présentation du PLU et des pièces qui en découlent :

-à la page 12 il est indiqué une augmentation de 6.7% retenu à l'horizon 2024 de densité humaine et de la densité d'habitat pour respecter les 10% d'objectifs du SDRIF à l'horizon 2030. Les contraintes de superficie disponibles doivent conduire à un resserrement du type d'urbanisme qui devra permettre d'atteindre les 10%. Quelles seront les dispositions

envisagées pour aboutir à ce taux tout en respectant le pourcentage minimum de 25% de logements sociaux sur l'ensemble de la commune ?

-à la page 30 sur les ICPE, il est fait mention de 4 installations alors qu'il en est cité 5. Il y aurait lieu de modifier et de préciser leurs contraintes éventuelles, ou pas, sur l'urbanisation.

-à la page 39 l'église de Survilliers, classée monument historique, impacterait la commune sans en définir le contenu, mais qui ne concerne que le secteur autoroutier et qu'une zone agricole. Il est à signaler que le périmètre de protection du monument de 500 m autour de l'église serait revu à la baisse par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France et n'aurait donc plus d'impact sur le territoire de la commune.

-à la page 45, comme à la page 93, il est fait état de la zone D du Plan d'Exposition au Bruit la moins sensible sur un secteur sans logement. Quel est le territoire concerné ? Toute la commune ? Il serait judicieux d'indiquer les possibilités de construction suivant les servitudes de la zone D. En rappel le PEB du 14 septembre 2011 et mis à jour le 21 août 2014 prescrit que les zones A et B sont essentiellement inconstructibles, que certaines constructions sont autorisées sous conditions en zone C et que, dans la zone D, les nouveaux logements sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une isolation phonique.

-à la page 45 apparaît l'appartenance de la commune à une communauté d'agglomération. Il y aurait lieu de modifier celle-ci compte tenu de la réorganisation effectuée au 1er janvier 2016 et indiquer Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France. Les autres pièces du dossier comportant cette appartenance devraient aussi être corrigées.

-à la page 50 il y aurait lieu de remplacer dans le chapitre concernant le déploiement de la fibre optique « le conseil général » par « le Conseil Départemental »

-à la page 93 il est indiqué que le PLHi de la Communauté d'Agglomération de Roissy Porte de France est en cours d'élaboration. Depuis la rédaction de ce rapport, le PLHi a été approuvé le 22 octobre 2015 qui prévoit des objectifs d'urbanisation de 54 logements sur la période 2015-2017 et de 110 logements sur la période 2018-2020 avec 122 LLS, Logements Locatifs Sociaux, dont 108 au titre du rattrapage au SRU. L'annexe de ce PLHi approuvé note, dans son annexe, que le centre-ville comporterait 30 logements, uniquement LLS, le secteur Sud 81 logements dont 25 LLS et 56 en accession libre et d'autres opérations avec 53 logements sans précisions. Si on rapproche le texte principal de son annexe, il devrait y avoir pour les autres opérations 67 LLS (122-30-25) alors qu'il n'y est prévu que 53 logements au total. Pouvez-vous expliquer :

1-pourquoi cette impossibilité ou mauvaise interprétation dans la participation et la répartition de construction de LLS ?

2-où se trouvent les autres opérations ?

3-est-ce que le projet de PLU planifié à l'horizon 2024 d'après certaines pièces et à 10 ans à partir de son arrêt d'après d'autres, intègre bien ces objectifs communautaires prévues à l'horizon 2020?

-à la page 111 dernier paragraphe : *« les élus n'ont pas choisi d'inscrire directement dans les OAP des tailles minimum de logements, parce qu'ils considèrent une telle prescription trop*

contraignante, difficile à mettre en œuvre et de nature à freiner les investisseurs ». Or à la page 94 il est bien précisé que le logement n'est pas adapté aux petits ménages et aux personnes âgées et que l'évolution du type de logements à Saint-Witz est inéluctable. Par ailleurs il est nécessaire de prévoir une densification de l'urbanisation existante et à venir avec un pourcentage important de logements sociaux. Comment parvenir à ces objectifs si les règles d'urbanisation ne sont pas plus prescriptives?

- les pages 112 et 13 ne sont pas cohérentes sur le nombre de logements à construire, entre 200 et 250 sur le cartouche OAP de la zone AU1 de la page 112 et entre 190 et 210 sur le texte de la page 113 ?

-de même sur les pages 114 et 115 pour l'OAP de la zone AU2, entre 140 à 175 logements et entre 145 et 165 logements dans le texte de la page 115 ?

-même observation pour l'OAP de la zone UAb avec 20 logements sur le cartouche et une fourchette de 20 à 30 dans le texte.

-les emplacements réservés ER7 et ER8 figurant page 134, respectivement de superficie de 49030 m2 et de 20875m2, sont très importants. Les études menées pour la justification de l'aménagement routier de raccordement à la zone hôtelière pourraient-elles permettre de diminuer leurs dimensions?

-Pourquoi l'ER9 concernant le projet de liaison Roissy-Picardie n'est-il pas davantage renseigné pour les parcelles et les surfaces correspondantes ?

❖ Concernant le plan de servitudes d'utilité publique, la légende ne comporte pas d'indications sur les deux cercles concentriques autour, semble-t-il, de la tour de télécommunications. Quel en serait l'impact ?

- Concernant le plan des contraintes du sol et du sous-sol, il y aurait lieu d'être plus explicite sur la légende qui mentionne Ex R111-3 valant PPR. Il doit s'agir de la présence d'anciennes carrières.

PAR AILLEURS :

- Concernant les équipements scolaires : effectivement comme le notent de nombreux observateurs, on peut légitimement se poser la question de l'accueil et de l'éducation des enfants avec l'augmentation de nombre de logements prévu. Confirmez-vous que les équipements actuels sont suffisants alors que nombre de personnes pensent qu'ils sont sous dimensionnés?

❖ Concernant les transports en commun :

L'accroissement du nombre de résidents projeté à l'horizon 2025 s'accompagnera d'augmentations de la circulation, du stationnement et de besoins en transports en commun. Les habitants de la commune trouvent insuffisants les équipements actuels pour absorber convenablement cette évolution. Comment les services seront améliorés ? Y-a-t-il des engagements ou des études sur ces nécessités qui devraient anticiper ou au moins accompagner l'arrivée de nouveaux habitants ? Ils seraient même de nature à favoriser

actuellement l'usage des transports en commun et ainsi améliorer la circulation et le stationnement dans le village. Quid d'aucun transport en commun les week-ends et au mois d'août ?

❖ Concernant le réseau viaire :

Comme cité ci-dessus l'accroissement de la population va générer une augmentation de la circulation et des besoins de stationnement. Quelles seront les mesures d'accompagnement que vous envisagez pour la voirie communale et quelles sont les orientations pour le réseau départemental ?

❖ Concernant la densification de la ville :

Le « flash info » distribué dans les boîtes à lettres au début de l'enquête signalait aux habitants l'avis du Préfet sur la nécessité de réduire de 20 à 10 hectares la consommation de terres agricoles et d'un taux de logements sociaux trop faible. Il était indiqué :
« De plus, le Préfet souhaite « une forte densité de logements, soit la réalisation de 300 logements (au lieu des 250 que nous envisagions sur cette zone), avec un taux de 50% de logements sociaux ». Nous ne pouvons admettre ni cette densité ni ce pourcentage de logements sociaux sur ce seul endroit.
Le contre-projet de la commune consiste :
• à examiner la complexité de passer de 250 (maximum prévu) à 300 logements sur la zone proposée de « la haie jabeline » compte tenu des points suivants…… ».

Il m'est difficile de comprendre comment « on ne peut admettre 300 logements… » et de proposer un contre-projet pour examiner la complexité de passer de 250 à 300 logements. Pouvez-vous apporter des précisions supplémentaires ?

Quelles sont les dispositions sur lesquelles vous pouvez vous engager afin de répondre aux objections des Services de la DDT dans le courrier du Préfet en date du 22 mars 2016 ?

❖ Concernant les logements sociaux :

L'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 9 définit les différents types de LLS :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° ....

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L.

351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

La commune doit avoir pour objectif d'atteindre 25% de LLS à l'horizon 2025. Avez-vous des orientations ou des études suffisamment avancées pour définir le type et le lieu d'accueil de ces LLS ? Quels sont les engagements de la commune ?

❖ Concernant la planification :

Le PLHi de la CARPF prévoit des étapes de réalisation de construction de logements pour 2017 puis pour 2020 ; l'article 55 de la loi SRU qui prévoyait 20 % de LLS pour 2020 a été modifié par la loi du 18 janvier 2013 qui prescrit un pourcentage de 25 % de LLS pour 2025 ; le SDRIF planifie une augmentation de 10% de la densité humaine et de la densité d'habitat de 10% à l'horizon 2030. Le projet de PLU de votre commune est lors de sa rédaction orientée pour que la population atteigne entre 3500 et 3600 habitants en 2024. Le projet de PLU intègre-t-il bien toutes les échéances de la planification supra-communale et les exigences légales?

POUR LE PLAN DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Quels sont les engagements de la commune aux observations formulées par le SIAH ?
Une évolution sensible de la répartition des secteurs d'urbanisation est envisagée pour le PLU qui serait arrêté compte tenu d'un grand nombre d'observations, notamment celles de la DDT du Val d'Oise. La densification de certaines zones sera probablement plus importante. Elle ne devrait pas remettre en cause fondamentalement le plan de zonage d'assainissement mais compte tenu du nombre d'usagers il y aurait lieu de s'assurer d'une part de la disponibilité des ouvrages de transport et de réception des eaux usées et, d'autre part, des dispositions nouvelles pour la réception, le stockage éventuel et l'évacuation du débit de fuite admissible.

Je vous demanderai, Monsieur le Maire, suivant votre arrêté N°27/16 du 6 avril 2016 portant l'ouverture des 2 enquêtes publiques conjointes, de bien vouloir me faire part, sous quinze jours, de votre avis sur ce procès-verbal de synthèse des observations du public ainsi que les réponses aux questions posées.
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.

Philippe Millard

Saint-Witz le 27 juin 2016

Le Maire de SAINT-WITZ

A

M. Philippe MILLARD
54 rue Pasteur
95 100 ARGENTEUIL

COMMUNE DE SAINT-WITZ
Réf: 114/06 /2016/GB /fd

Monsieur Millard,

Comme je vous l'avais annoncé par mon mail du 25 juin 2016, je vous en confirme le contenu par ce courrier.

Je vous renouvelle mes remerciements pour le travail de synthèse que vous avez réalisé dans ce procès-verbal, travail compliqué par la quantité de contributions et la sensibilité de la population sur ce sujet.

Vous trouverez en pièce jointe nos réponses aux questions que vous nous avez posées dans votre document de clôture d'Enquête Publique conjointe (envoi du 10/06/2016).
Nous avons répondu séparément pour la partie zonage d'assainissement et nos réponses en pièce jointe ne portent que sur le PLU.

Comme nous en étions convenus, nos réponses sont insérées dans le texte de votre PV. Nous avons mis en rouge ce qui est rédigé par la commune, et avons conservé en bleu les réponses rédigées par le bureau d'étude qui nous assiste dans la réalisation du PLU. Nous avons en effet pensé que les points auxquels le bureau d'étude répond sont techniques et nécessitent son expertise, les nôtres étant plus sur des orientations, des choix… et ont donc valeur d'engagement politique de la commune.

Nous n'avons fait dans notre document aucun commentaire sur les remarques des contributeurs en considérant que pour la grande majorité il s'agit d'expressions qu'il y a lieu de « respecter » et/ou dont vous êtes fait le relais dans vos demandes d'explications. Nos réponses concernent la partie des questions du paragraphe2.24 page 15 « Des questions particulières » et bien sûr tout ce qui est évoqué à partir de la page 15.
Nous avions préparé des commentaires sur quelques contrevérités affirmées par certains contributeurs, nous avons choisi de ne pas les insérer dans le texte, mais elles peuvent vous être transmises si besoin.

Place Isabelle de Vy – 95470 SAINT-WITZ
Tel 01 34 68 26 20 – Fax 01 34 68 60 48 - E-mail mairie@saint-witz.fr

Si l'examen de nos réponses vous permet de confirmer que vous êtes à même de réaliser votre rapport dans le délai d'un mois après clôture de l'enquête publique, je vous remercie de m'en informer car je pourrai programmer les convocations :

- d'une réunion de la commission PLU,
- et d'un Conseil Municipal pour approuver votre rapport, avant la fin du mois de Juillet.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire, mes salutations respectueuses.

Le maire
Germain BUCHET

MAIRIE DE ST-WITZ (Val d'Oise)

PJ :réponses au PV de l'enquête publique

Place Isabelle de Vy – 95470 SAINT-WITZ
Tel 01 34 68 26 20 – Fax 01 34 68 60 48 - E-mail mairie@saint-witz.fr

REPONSE DE LA COMMUNE AU PV DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Argenteuil le 10 juin 2016

Philippe Millard
54 rue Pasteur
95100 Argenteuil

Commissaire Enquêteur

A

Monsieur le Maire de Saint-Witz
Hôtel de Ville
1, Place Isabelle de Vy
95470 Saint-Witz

<u>OBJET</u> : Enquêtes publiques conjointes à l'élaboration du PLU et au Plan de zonage d'assainissement de Saint-Witz (Val d'Oise)
Insertion en rouge des reponses de la commune et en bleu celle du BE aux divers points soulevés ou questions posées pour le seul PLU
Un autre fichier est réalisé pour le PZA

PV de synthèse des observations du public

Monsieur le Maire
Suite à votre arrêté N°27/16 du 6 avril 2016, deux enquêtes publiques conjointes portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du Plan de Zonage d'Assainissement ont été ouvertes, du mardi 3 mai 2016 au vendredi 3 juin 2016 inclus, sur le territoire de la commune de Saint-Witz. Le projet a été arrêté par délibérations 125/15 et 126/15 du Conseil Municipal le 18 décembre 2015. Je vous adresse ci-après un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales.

Je me suis tenu à la disposition de toute personne intéressée par cette enquête, conformément à l'arrêté, les:

- Mardi 3 mai de 15h00 à 18h00
- Jeudi 19 mai de 16h00 à 19h00
- Samedi 28 mai de 9h00 à 12h00
- Vendredi 3 juin de 16h00 à 19h00

Il a été régulièrement vérifié que le dossier était complet et mis à disposition du public. Les registres d'observations étaient aussi en permanence disponibles.

Il n'y a eu aucun incident à signaler au cours de cette enquête.

Les registres d'enquête publique ont étés clos et signés le vendredi 3 juin décembre 2016 à 20h00 en votre présence.

-1 OBSERVATIONS SUR L'ENQUÊTE

Comme vous avez pu le constater lors de nos différents entretiens avec vous–même, vos adjoints, vos conseillers municipaux ou vos services lors de chaque permanence, les enquêtes publiques concernant ces dossiers ont suscité une grande contribution du public essentiellement celle concernant le PLU.

Plus de 70 wéziens se sont déplacés pendant les permanences et ont, à de rares exceptions près, formalisé par écrit leurs observations sur les registres ou déposé des notes annexées au registre. Par ailleurs, de très nombreuses contributions écrites par notes ou par courriers sont parvenues en mairie.

A signaler que Monsieur Chantal David a déposé une note de Légifrance sur les différentes formes que le public pouvait s'exprimer et attiré l'attention que les correspondances adressées au commissaire enquêteur devaient être tenues à la disposition du public.

Très peu de monde s'est manifesté lors de la 1ère permanence. La grande salle accueillant la 2ème permanence, a été rapidement envahie pendant tout l'après-midi et il a été difficile pour certains de s'exprimer tant quelques contributeurs, très vindicatifs, monopolisaient le temps de parole. Aussi pour permettre aux personnes plus discrètes de me rencontrer et d'exprimer leur avis et/ou souhaitant garder une certaine confidentialité de leur propos, en accord avec les élus et les services administratifs, un bureau a été mis à ma disposition pour les 3ème et 4ème permanences ; ainsi j'ai pu recevoir le public avec plus de calme et de sérénité. Compte tenu de l'affluence à certaines heures, il est vrai qu'une attente a pu être constatée mais il ne m'a été fait aucune critique à une ou deux exceptions près.

Les observations recueillies sur les registres d'enquête et décrites ci-après sont très majoritairement défavorables au projet : ce constat est très fréquent sur ce type d'enquête, les opposants se manifestent davantage, s'expriment beaucoup plus et déposent des observations par écrit. Il faut toutefois noter ici qu'une dizaine de personnes a émis un avis favorable au projet sans vouloir le noter.

-2 OBSERVATIONS DU PUBLIC

2.1 Généralités

.

2.2 Observations sur le projet PLU

- **2.21 S'agissant du dossier PLU soumis à enquête**

2.211 Les opposants au projet

.

2.2111 : La concertation

2.2112 : Infrastructures et équipements publics insuffisants

2.2113: Difficultés sociétales

2.2114 : Développement rapide de la ville et contribution au logement social

2.2115 : Consommation de terres agricoles

2.2116 : Considérations environnementales

2.2117: Contre la densification

2.2118 Compatibilité avec le SDRIF

2.212 Les partisans du projet

2.2121 Construction sur 3 zones

2.2122 Equilibre logement-économie

- **2.22 S'agissant de la seule urbanisation de la zone AU1** :

2.23 Quelques contrepropositions :

2.231 L'urbanisation en dehors de Saint-Witz

2.233 Construire au Nord sur AU2

2.234 Construction sur d'autres parcelles au sein du village ou d'autres perspectives

2.235 Sujétions diverses

❖ **2.24 Des questions particulières** :

2.241 Sur le règlement du PLU

➢ Par son courrier Monsieur Philippe Petroff attire l'attention sur deux points du règlement du PLU :

-1- à la page 38 (et non à la page 13 comme l'écrit Monsieur Petroff) à l'article concernant les **clôtures** il note une disparité entre les différents secteurs de la zone UB et demande que la hauteur **de 0.20m** pour le seul secteur UBc qui détruirait les végétaux actuels soit conservée **à 1m dans le futur PLU.** Nous reviendrons au texte du permis de construire qui prévoit que coté voie publique les cloture soient a l'alignement du bati et d'une hauteur pour le grillage de 1,2 m maxima. (la commune ne peut introduire un élément de cahier des charges qui peut être a tout instant être révoqué par une AG du lotissement)

-2- s'agissant de l'installation d'antennes paraboliques, le cahier des charges de « La Maisonneraie 2 ne les autorisait que dissimulées alors que le PLU n'est pas suffisamment précis pour leurs installations. Il souhaite à minima conserver le cahier des charges afin d'**éviter de *« voir fleurir les antennes sur les toits* »**.Nous reprendrons sur ce point le texte du permis de construire (la commune ne peut introduire un élément de cahier des charges qui peut être a tout instant être révoqué par une AG du lotissement)

➢ Monsieur D.Foussard, Société Thoal**, Hôtel Akéna**, souhaite **agrandir** la salle à manger de son établissement mais pour se faire a besoin **d'un recul d'alignement** de 15m au lieu des 20 m du PLU. Il indique qu'un certain nombre de constructions ne sont pas en recul de 20m. Le plan de demande de permis de construire et un extrait de plan cadastral ont été déposés sous pli à la mairie qui situent les constructions qui ne sont pas dans la limite des 20m. (ce point sera examiné avec le service instructeur de la CARPF)

2.242 Sur le changement de zones de quelques parcelles

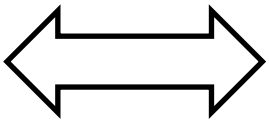
➢ Dans son courrier, la société **S.C.I. Les Guépelles**, représenté par Monsieur Bernard Lalanne, co-gérant, est propriétaire d'un terrain de 2.5 hectares (cadastre section A parcelles 500 à 503) sur lequel ont été édifiés deux bâtiments mis en location principalement pour le stockage de produits agro-alimentaires. Compte tenu des difficultés économiques actuelles il serait devenu difficile de trouver des locataires, voire des acquéreurs pour ce type d'activités. Faute d'activités les locaux subissent des détériorations et se dégradent rapidement. Aussi, il serait souhaité de **voir évoluer le zonage de cette propriété de la zone ND** au POS actuel (future zone N du PLU) qui limite l'usage de ces locaux à des activités agricoles et **la muter** dans une zone **AUéco** qui ouvrirait davantage le champ des activités possibles.(La commune n'est pas opposée a l'élargissement du champs d'activité de cette zone. Au contraire cela éviterait d'avoir une vision d'entrepôts abandonnés . Il faut que nous validions avec la DDT que ce changement est juridiquement possible et ne s'impute pas sur le quota de 5% de consommation de terre agricole.)

➢ Frédéric Bauche, au nom de l'indivision Crucien Fantauzi, dans son courrier souhaite le **reclassement de** leurs **parcelles,** auparavant exploitées en carrières, actuellement en zone naturelle, **en zone à vocation industrielle** qui permettrait à un acquéreur un usage industriel et logistique d'autant qu'une servitude de ligne électrique et une autre de la SNCF pour le projet de liaison LGV Roissy-Picardie grèvent le terrain. (La commune est très favorable a l' ouverture à l'urbanisation de ces terrains car ne pouvant être remis en culture , fait reconnu par la DDT, nous éviterions a terme la "squatterisation" de ces surfaces. Ce projet est d'abord à présenter à la DDT afin de valider qu'il n'est pas à imputer sur le quota de 5% de terres agricoles. Si la réponse est positive il nous faut avec la CARPF qui a la compétence des zones d'activité de + de 5 ha et le propriétaire, faire étudier un projet à réinsérer dans une modification de PLU)

➢ Monsieur Germain Buchet, Maire de Saint-Witz souhaite, depuis la récente acquisition de la **parcelle N°AB298 actuellement en zone UA** au projet de PLU, **modifier** le tracé du plan de zonage **pour inclure** cette parcelle **dans la zone UAb** qui devrait permettre la réalisation d'un programme immobilier relogeant les professions médicales et paramédicales pouvant comporter plus de 60 logements majoritairement sociaux, locatifs et en accession à la propriété. Il demande l'autorisation au commissaire enquêteur cette autorisation. Ce n'est pas au commissaire enquêteur de donner l'autorisation mais au maire de modifier le projet dans sa version définitive. Pour un simple avis de ma part : il me paraît en effet tout à fait opportun de pouvoir construire des logements sociaux dans plusieurs endroits de la commune et ce site semble très judicieux.

➢ Monsieur Germain Buchet, Maire de Saint-Witz, demande l'autorisation au commissaire enquêteur de rendre constructible avec une **modification de zonage** une parcelle en indivision Crucien Fantauzi demandée par leur représentant Monsieur Frédéric Bauche située au sud de la zone d'activités de la Pépinière à l'Ouest de la RD 317. Comme ci-dessus, le commissaire enquêteur n'a pas compétence à donner l'autorisation . Il paraît effectivement judicieux de **pouvoir rendre constructible** cette parcelle ; elle pourrait n'être pas intégrée dans les 5% constructibles du SDRIF (voir paragraphe Beauche ci dessus)

~~➢ Dans son courrier, la société **S.C.I. Les Guépelles**, représenté par Monsieur Bernard Lalanne, co-gérant, est propriétaire d'un terrain de 2.5 hectares (cadastre section A parcelles 500 à 503) sur lequel ont été édifiés deux bâtiments mis en location principalement pour le stockage de produits agro-alimentaires. Compte tenu des difficultés économiques actuelles il serait devenu difficile de trouver des locataires, voire des acquéreurs pour ce type d'activités. Faute d'activités les locaux subissent des détériorations et se dégradent rapidement. Aussi, il serait souhaité de **voir évoluer le zonage de cette propriété de la zone ND** au POS actuel (future zone N du PLU) qui limite l'usage de ces locaux à des activités agricoles et **la muter** dans une zone **AUéco** qui ouvrirait davantage le champ des activités possibles~~



Monsieur le Maire, je profite de ce procès-verbal des observations du public pour vous soumettre des réflexions, d'éventuelles corrections et vous poser quelques questions :

POUR LE PLU

❖ Concernant le rapport de présentation du PLU et des pièces qui en découlent :

-à la page 12 il est indiqué une augmentation de 6.7% retenu à l'horizon 2024 de densité humaine et de la densité d'habitat pour respecter les 10% d'objectifs du SDRIF à l'horizon 2030. Les contraintes de superficie disponibles doivent conduire à un resserrement du type d'urbanisme qui devra permettre d'atteindre les 10%.

Ci après en bleu la réponse du Bureau d'Etudes

Explications des arguments du PLU arrêté :

Point 1 : la justification des 6,7%

La durée de vie d'un PLU est estimée à une dizaine d'année. Nous avons donc montré que pour tendre vers une augmentation de 10% de la densité à l'horizon 2030, à savoir sur 15 ans (de 2015 à 2030), il fallait au minimum obtenir une augmentation des 2/3 de 10% sur 10 ans, soit 6,66%. Les calculs d'amélioration des densités humaine et d'habitat sont faits dans le PLU arrêté à partir de cette donnée.

Point 2 : la justification des calculs du PLU arrêté

Dans le PLU arrêté, le nombre de logements identifiés en dents creuses est de 60, *(à l'époque de la rédaction de ces articles , les parcelles 22 et 298 ne pouvaient être considérées comme achetables par la mairie)* auxquels nous avons imputé une rétention de 75%, ce qui fait 15 logements. Par ailleurs en zone UAb, à savoir toujours dans les espaces urbanisés actuels, il est envisagé de créer 30 logements.

Par conséquent, il est prévu de construire un total de 470 logements, dont 45 dans l'espace urbanisé actuel.

Le SDRIF demande à ce que la densification des espaces urbanisés soit une priorité (avant toute extension). Il demande une augmentation des densités humaines et d'habitat de 10% minimum à l'horizon 2030. Néanmoins, page 24 du SDRIF il est mentionné : « Les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire ».

En proposant 60 logements(15 après rétention) dans la partie actuellement urbanisée (PAU), il est apparu que l'amélioration de la densité de la PAU était à son maximum.

Pour plusieurs raisons.

1) D'une part, la structure parcellaire de « lotissements » qui forme la majeure partie de Saint-Witz est très peu propice à la densification. Bien que les terrains soient grands,

les maisons, grandes elles aussi, sont inscrites en leur centre. Le paysage urbain est particulier, et participe d'un traitement urbain très vert qui s'inscrit en douceur dans les bois de la butte de Montmélian, et qu'il paraît peu opportun de remettre en cause. Le PLU affirme cet esprit de village « moderne et vert » et protège ce paysage spécifique en n'autorisant les constructions que sur une profondeur de 25 mètres en zone UB (de 30 mètres dans les sous-secteurs de UB). C'est une affirmation du PLU de protéger la Butte de Montmélian en limitant une sur-urbanisation inappropriée et donc une densité plus forte.

2) Par ailleurs, les élus ayant une très bonne connaissance du terrain et connaissant leurs administrés, savent que les situations foncières n'offriront à court et moyen terme que très peu de perspectives pour des logements supplémentaires dans la partie actuellement urbanisée (PAU). A titre d'exemple, le propriétaire de l'ancienne ferme (parcelle AE 1) n'a aucune intention d'augmenter le nombre de logements sur son terrain. Nous avons donc tenu compte dans le PLU d'un état des lieux foncier pour formuler une densification crédible de la PAU.

3) Enfin, il n'a jamais été envisagé de construire le terrain communal AD 11 parce qu'il a paru important de préserver la continuité verte qui fait se rejoindre la nouvelle zone N au nord avec la cascade des étangs plus au sud. Cette continuité est inscrite au PADD et fait partie de la structure paysagère du village retenue pour l'avenir.

Ainsi les calculs d'amélioration de densité (minimum 10%) à l'horizon 2030 sont basés dans le PLU arrêté sur la surface de l'espace urbanisé ainsi que sur celle des extensions AU1 et AU2 (après optimisation de la densité de la PAU selon les critères exprimés ci-avant).

En 2014

- 951 logements (total des logements sur la commune)
- 107,3 hectares d'espace dédiés à l'habitat

soit une densité D1 de 8,86 logements par hectare

En 2024

- 951 + 470 logements = 1421 logements
- 123,8 hectares d'espace dédiés à l'habitat (ce chiffre n'inclut pas la surface du collège)

soit une densité D2 de 11,48 logements par hectare .

C'est une augmentation de 29,5% de D1, ce qui est conforme au SDRIF.

Quelles seront les dispositions envisagées pour aboutir à ce taux tout en respectant le pourcentage minimum de 25% de logements sociaux sur l'ensemble de la commune ?

Les logements sociaux : voir calculs en pièce jointe N°1

En rapport avec les souhaits de la population et avec l'exigence d'équilibre social mentionné à l'article L101-2 du CU (« viser à atteindre les objectifs suivants :1° L'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales »), il a paru aux élus qu'établir un PLU à partir de chiffres comme 75%, ou même 50% de LLS sur des programmes neufs et très importants en nombre de logements à créer était de nature à ne pas s'inscrire dans une logique d'équilibre social et urbain.

Justification de calculs avec le PLU repris pour tenir compte de l'avis du préfet :

Le PLU sera modifié avec les chiffres et données suivants :

- La parcelle communale AD 11 est prise en compte pour la construction de 40 logements
- Le terrain d'assiette de l'ancienne ferme (parcelle AE 1) est pris en compte pour la construction de 12 logements (avec une rétention de 75% sur potentiel identifié de 50 logements)
- Il est recherché quelques possibilités supplémentaires de construire des logements dans le Domaine de Montmélian : 4 logements (avec une rétention de 75% sur potentiel identifié de 16 logements)
- Un grand terrain (parcelles B 943, B 942p, B 984, B 981) a été réévalué avec la possibilité d'y construire 30 logements (dont nous ne retenons que 8 logements après rétention de 75%)

Ce qui donne 130 logements constructibles dans la PAU

Les calculs sont reconsidérés à partir des données INSEE 2012

En 2015-16

- 981 logements (total des logements sur la commune , base INSEE 2012)
- 107,03 hectares d'espace dédié à l'habitat

soit une densité D1 de 9,16 logements par hectare

En 2025-26 dans la PAU

- 981 + 130 logements = 1111 logements
- 107,03 hectares d'espace dédié à l'habitat

soit une densité D1' de 10,38 logements par hectare

C'est une augmentation de 13,3% de D1, ce qui est conforme au SDRIF.

En 2026 avec AU1

- 981+ 130 + 250 logements = 1361 logements
- 116,8 hectares d'espace dédié à l'habitat (=PU 2016 + AU1 uniquement)

soit une densité D2 de 11,65 logements par hectare

C'est une augmentation de 27,2% de D1, ce qui est conforme au SDRIF

-à la page 30 sur les ICPE, il est fait mention de 4 installations alors qu'il en est cité 5. Il y aurait lieu de modifier et de préciser leurs contraintes éventuelles, ou pas, sur l'urbanisation.

Les installations de la société REP Saint-Witz n'existent plus sur la commune. Les 4 ICPE sont suffisamment éloignées des zones d'habitat pour ne pas créer de contraintes sur ces zones. Il sera vérifié les contraintes des ICPE sur les zones économiques.

Erreur à corriger ; des précisions sur les contraintes des ICPE sur l'urbanisation seront données (avec leur localisation sur une carte).

-à la page 39 l'église de Survilliers, classée monument historique, impacterait la commune sans en définir le contenu, mais qui ne concerne que le secteur autoroutier et qu'une zone agricole. Il est à signaler que le périmètre de protection du monument de 500 m autour de l'église serait revu à la baisse par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France et n'aurait donc plus d'impact sur le territoire de la commune.

Le périmètre sera repris en fonction de la nouvelle définition du périmètre de protection, ce qui induira certainement une suppression de la SUP sur Saint-Witz.

-à la page 45, comme à la page 93, il est fait état de la zone D du Plan d'Exposition au Bruit la moins sensible sur un secteur sans logement. Quel est le territoire concerné ? Toute la commune ? Il serait judicieux d'indiquer les possibilités de construction suivant les servitudes de la zone D. En rappel le PEB du 14 septembre 2011 et mis à jour le 21 août 2014 prescrit que les zones A et B sont essentiellement inconstructibles, que certaines constructions sont autorisées sous conditions en zone C et que, dans la zone D, les nouveaux logements sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une isolation phonique.

Saint-Witz n'est plus concerné par le PEB. L'erreur d'information sera supprimée.

-à la page 45 apparaît l'appartenance de la commune à une communauté d'agglomération. Il y aurait lieu de modifier celle-ci compte tenu de la réorganisation effectuée au 1er janvier 2016 et indiquer Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France. Les autres pièces du dossier comportant cette appartenance devraient aussi être corrigées.

L'appartenance de Saint-Witz à la communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France sera corrigée dans l'ensemble du rapport de présentation et les pièces du dossier

-à la page 50 il y aurait lieu de remplacer dans le chapitre concernant le déploiement de la fibre optique « le conseil général » par « le Conseil Départemental »

Ce remplacement de terme sera effectué.

-à la page ~~93~~ 91 il est indiqué que le PLHi de la Communauté d'Agglomération de Roissy Porte de France est en cours d'élaboration. Depuis la rédaction de ce rapport, le PLHi a été approuvé le 22 octobre 2015 qui prévoit des objectifs d'urbanisation de 54 logements sur la période 2015-2017 et de 110 logements sur la période 2018-2020 avec 122 LLS, Logements Locatifs Sociaux, dont 108 au titre du rattrapage au SRU. L'annexe de ce PLHi approuvé note, dans son annexe, que le centre-ville comporterait 30 logements, uniquement LLS, le secteur Sud 81 logements dont 25 LLS et 56 en accession libre et d'autres opérations avec 53 logements sans précisions. Si on rapproche le texte principal de son annexe, il devrait y avoir pour les autres opérations 67 LLS (122-30-25) alors qu'il n'y est prévu que 53 logements au total. Pouvez-vous expliquer :

1-pourquoi cette impossibilité ou mauvaise interprétation dans la participation et la répartition de construction de LLS ?

2-où se trouvent les autres opérations ?

3-est-ce que le projet de PLU planifié à l'horizon 2024 d'après certaines pièces et à 10 ans à partir de son arrêt d'après d'autres, intègre bien ces objectifs communautaires prévues à l'horizon 2020?

Eléments de réponse pour le PLU arrêté :

Le PLU a été arrêté le 16 décembre 2015, et devait expliciter comment il répondait aux objectifs du PLHi.

Les données :

25% de LLS en AU1 = 62 LLS

25% de LLS en AU2 = 44 LLS

LLS en UAb = 30 LLS

Sur la période 2015-2020 : les 164 logements demandées au PLHi peuvent être construits en AU1.

En revanche, si l'on ne déverrouille pas AU2, on n'aura que 92 LLS (30 de UAb + 62 de AU1)

< 122 demandés au PLHi sur la période 2015-2020

Eléments de réponse pour le PLU repris :

voir tableau au paragraphe: Planification

-à la page 111 dernier paragraphe : *« les élus n'ont pas choisi d'inscrire directement dans les OAP des tailles minimum de logements, parce qu'ils considèrent une telle prescription trop contraignante, difficile à mettre en œuvre et de nature à freiner les investisseurs »*. Or à la page 94 il est bien précisé que le logement n'est pas adapté aux petits ménages et aux

personnes âgées et que l'évolution du type de logements à Saint-Witz est inéluctable. Par ailleurs il est nécessaire de prévoir une densification de l'urbanisation existante et à venir avec un pourcentage important de logements sociaux. Comment parvenir à ces objectifs si les règles d'urbanisation ne sont pas plus prescriptives?

Réponse pour le PLU repris:

Les densités requises et le nombre de logements locatifs sociaux imposés dans le PLU modifié, associés au besoin de conserver aux nouveaux quartiers des espaces relativement aérés et un bâti de type R+2+combles maximum, va imposer de construire des logements plus petits (T1, T2) dans du petit collectif.

On pourra néanmoins envisager une typologie avec

- Entre 10 et 20% de T1
- Entre 30 et 40% de T2
- Entre 30 et 40% de T3

- les pages 112 et 13 ne sont pas cohérentes sur le nombre de logements à construire, entre 200 et 250 sur le cartouche OAP de la zone AU1 de la page 112 et entre 190 et 210 sur le texte de la page 113 ?

Correction pour le PLU repris:

Les incohérences dans les chiffres seront supprimées

-de même sur les pages 114 et 115 pour l'OAP de la zone AU2, entre 140 à 175 logements et entre 145 et 165 logements dans le texte de la page 115 ?

Correction pour le PLU repris:

Les incohérences dans les chiffres seront supprimées

-même observation pour l'OAP de la zone UAb avec 20 logements sur le cartouche et une fourchette de 20 à 30 dans le texte.

Correction pour le PLU repris:

Les nouvelles données :

Reprise et augmentation de la zone UAb pour pouvoir créer 70 logements dont 59 LLS minimum.

-les emplacements réservés ER7 et ER8 figurant page 134, respectivement de superficie de 49030 m2 et de 20875m2, sont très importants. Les études menées pour la justification de l'aménagement routier de raccordement à la zone hôtelière pourraient-elles permettre de diminuer leurs dimensions?

Correction apporté au PLU repris :

L'ER 8 est supprimé en rapport au fait que la DUP du Conseil départemental est tombée depuis juin 2015.

L'ER 7 n'a plus lieu d'être au regard de la suppression des zones AUéco et AU2. Il était créé dans le but de créer une nouvelle desserte ouest de ces 2 zones.

-Pourquoi l'ER9 concernant le projet de liaison Roissy-Picardie n'est-il pas davantage renseigné pour les parcelles et les surfaces correspondantes ?

Explication :

L'ER 9 a été défini en fonction des données émises par la SNCF. Celle-ci a défini un périmètre sans renseigner les parcelles concernées et leurs surfaces.

❖ Concernant le plan de servitudes d'utilité publique, la légende ne comporte pas d'indications sur les deux cercles concentriques autour, semble-t-il, de la tour de télécommunications. Quel en serait l'impact ?

Explication :

La légende comporte bien une indication sur les deux cercles concentriques. Il s'agit de la servitude de type PT1 ou servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.

L'impact:

Le premier cercle (de 500 mètres de rayon) correspond aux limites de la zone de garde. Le second (de 1500 mètres de rayon) correspond aux limites de la zone de protection.
Dans la zone de protection radioélectrique, il est interdit aux propriétaires ou usagers d'installations électriques de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre et présentant pour les appareils du centre un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec l'exploitation du centre. En outre, dans la zone de garde radioélectrique, il est interdit de mettre en service du matériel électrique susceptible de perturber les réceptions radioélectriques du centre ou d'apporter des modifications à ce matériel, sans l'autorisation du ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire.

Ces éléments informatifs seront ajoutés au rapport de présentation dans le volet concernant les servitudes (PT1). La rédaction "*les projet du PLU ne sont pas en mesure de perturber les centres de réception*" sera supprimée.

- Concernant le plan des contraintes du sol et du sous-sol, il y aurait lieu d'être plus explicite sur la légende qui mentionne Ex R111-3 valant PPR. Il doit s'agir de la présence d'anciennes carrières.

Explication :

La légende fait référence à l'ancien article R111-3 du code de l'urbanisme (*"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit"*). Le périmètre représenté correspond bien à un secteur qui présente un risque lié à l'existence de carrières souterraines, conformément à l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2013.

La légende de la zone concernée mentionnera explicitement l'existence de carrières souterraines et fera référence à l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2013.

PAR AILLEURS :

Concernant les équipements scolaires : effectivement comme le notent de nombreux observateurs, on peut légitimement se poser la question de l'accueil et de l'éducation des enfants avec l'augmentation de nombre de logements prévu. Confirmez-vous que les équipements actuels sont suffisants alors que nombre de personnes pensent qu'ils sont sous dimensionnés?

Pour les ecoles et l'accueil des petits:

- en élémentaire :capacité de 9 classes , a ce jour 8 sont occupées et une ferme a la rentrée 2016/2017

- en maternelle :capacité de 5 classes 3 en service ,

- il est prevu de construire une nouvelle école maternelle pour laisser de la place dans l'emplacement actuel au seul centre d'accueil et de loisir et permettre également d' augmenter la capacité du réfectoire. Voir page 123 du rapport de présentation, pole 9."école maternelle"

- pour la crèche: capacité de 22 places + 15 Assistantes maternelles ayant une capacité d'accueil complémentaire.)

❖ Concernant les transports en commun :

L'accroissement du nombre de résidents projeté à l'horizon 2025 s'accompagnera d'augmentations de la circulation, du stationnement et de besoins en transports en commun. Les habitants de la commune trouvent insuffisants les équipements actuels pour absorber convenablement cette évolution. Comment les services seront améliorés ? Y-a-t-il des engagements ou des études sur ces nécessités qui devraient anticiper ou au moins

accompagner l'arrivée de nouveaux habitants ? Ils seraient même de nature à favoriser actuellement l'usage des transports en commun et ainsi améliorer la circulation et le stationnement dans le village. Quid d'aucun transport en commun les week-ends et au mois d'août ?

Les transports sont régis par le STIF, des contacts ont deja été pris soit en direct soit via la CARPF mais aucune suite concrète n'en est sortie. De même un service de transport a été étudié aec la CARPF pour le personnel de la zone hôtelière qui a des horaires plus larges que celui des bus actuels (ligne 9501) , aucune suite concrète.

❖ Concernant le réseau viaire :

Comme cité ci-dessus l'accroissement de la population va générer une augmentation de la circulation et des besoins de stationnement. Quelles seront les mesures d'accompagnement que vous envisagez pour la voirie communale et quelles sont les orientations pour le réseau départemental ?

Pour le PLU arrêté:

Le département avait un projet de déplacement du rond point Est de la sortie de l'autoroute et un autre de contournement de St Witz et Plailly en reportant le trafic sur la D.922 . Ce projet a fait l'objet de DUP dont l'arrêté initial a été prorogé jusqu'en juin 2015 et conduisait a inscrire l' ER 7 dans le PLU. Nous avons appris l'abandon du projet dans la réunion PPA ce qui nous a conduit à inscrire un emplacement réservé ER8 pour le raccordement de la zone hôtelière sur le rond point. Le Conseil Départemental nous a ensuite confirmé par courrier l'abandon de ce projet.

Des études de trafic cofinancées par le département et la commune ont confirmé le problème est l'insertion du trafic venant de la rue de la fontaine au chien et de la rue du pavé des hermites sur le CD10 suite a l'engorgement du rond point. Le Conseil Départemental aurait des études en cours dont nous n'avons eu , à ce jour , aucune présentation ni phasage.

Pour le PLU arrêté et le futur PLU:

Pour sa part la commune s'est rendu propriétaire de la propriété au coin de la rue de la Fontaine aux chiens de la rue des joncs et de la rue de Paris afin de permettre l'aménagement de ce carrefour. Avec les conseils des services du Conseil Départemental et de l'architecte du promoteur pressenti pour AU1, plusieurs solutions ont été examinées: rond point , ..., feux tricolores. Cette dernière solution a été retenue. Elle permettra en complément de celui installé pour la traversée des piétons au droit de l'espace culturel de régler les problèmes de vitesse excessive sur le CD10 en incorporant le système de feu "à récompense".

Le promoteur aura à élargir la rue de la Fontaine aux chiens, à réaliser une piste cyclable et un trottoir reliant la promenade des étangs au carrefour de la rue de Paris. A plus long terme , l'ER N°6 , est destiné , en coordination avec la commune de Vémars à la création d' une bretelle permettant l'écoulement du trafic vers le CD16 sans repasser par les centres des deux villages. Enfin l'aménagement du "coeur de village " prévoit un lien entre la rue des hauts de Senlis et la rue de la Fontaine aux chiens.

❖ Concernant la densification de la ville :

Le « flash info » distribué dans les boîtes à lettres au début de l'enquête signalait aux habitants l'avis du Préfet sur la nécessité de réduire de 20 à 10 hectares la consommation de terres agricoles et d'un taux de logements sociaux trop faible. Il était indiqué :

« De plus, le Préfet souhaite « une forte densité de logements, soit la réalisation de 300

logements (au lieu des 250 que nous envisagions sur cette zone), avec un taux de 50% de logements sociaux ». Nous ne pouvons admettre ni cette densité ni ce pourcentage de logements sociaux sur ce seul endroit.
Le contre-projet de la commune consiste :
• à examiner la complexité de passer de 250 (maximum prévu) à 300 logements sur la zone proposée de « la haie jabeline » compte tenu des points suivants…… ».

Il m'est difficile de comprendre comment « on ne peut admettre 300 logements… » et de proposer un contre-projet pour examiner la complexité de passer de 250 à 300 logements. Pouvez-vous apporter des précisions supplémentaires

Il y a effectivement une erreur de formulation qui crée une ambiguïté qui a échappée au rédacteur. Il faut comprendre que nous n'avons pas d'objection a construire 300 logements voire + , mais en ne dépassant pas 250 sur AU1 et en trouvant d'autres solutions ailleurs , coeur de village..... C'est la raison des actions engagées sur les dents creuses propriétés de la commune pour changer leur statut UE en UA .
Les acquisitions récentes (fin 2015) de parcelles à des privés ont permis de regrouper des terrains permettant ainsi une implantation optimum de bâtiments.
Les doutes existant sur la date de validation du PLU nous conduisent a réaliser une déclaration complémentaire de projet sur le POS pour la parcelle AB 298 et une autre pour la zone UE (dent creuse N°5) afin d'avoir la certitude de disposer des réserves foncières pour la construction de LLS. La première déclaration de projet est lancée en juillet 2016 pour être opérationnelle avant la fin d'année et permettre la signature de conventions avec le promoteur et ensuite avec le bailleur social au plus tard début 2017. La suivante nécessite une étude d'emprise du projet sur la parcelle actuelle afin de conserver un caractère public le long du CD10 et au parking mutualisé lycée/tennis/espace culturel.
C'est ce qui est sous entendu dans le terme "étudier la complexité".

Quelles sont les dispositions sur lesquelles vous pouvez vous engager afin de répondre aux objections des Services de la DDT dans le courrier du Préfet en date du 22 mars 2016 ?

Une réponse spécifique à la DDT sera faite en reprenant :
- la structure du document qui vous a été remis par mail le 24 /05/2016. et qui était un projet de réponse à la lettre du Préfet et aux 2 annexes.
- Les informations, données, explications et engagements qui sont dans ce document puisque nombre de remarques sont de même nature.

❖ Concernant les logements sociaux :

L'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 9 définit les différents types de LLS :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° ....

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

La commune doit avoir pour objectif d'atteindre 25% de LLS à l'horizon 2025. Avez-vous des orientations ou des études suffisamment avancées pour définir le type et le lieu d'accueil de ces LLS ? Quels sont les engagements de la commune ?

La question est comprise comme se rapportant au nouveau projet de la commune , c'est dans ce seul cadre que la réponse est formulée.

A partir du moment ou l'on ne dispose plus de AU2, **ce que nous ne connaissons** officiellement **que depuis mars 2016** et que nous ne pouvions pas atteindre le taux de 25% avec plus de terrain consommé (voir PJ N° 1 ci après) , il faut regarder les dents creuses et les terrains éventuellement destinés à un usage public.

Le potentiel à l'époque de l'établissement du PLU était ridicule face au déficit (voir chiffres cités plus haut, 60 logements taux de retention75%= 15) .

Des opportunités sont apparues très tardivement et durant les périodes de présentation/arrêt du PLU , rendant les modifications impossibles ou entrainant des incohérences dans les chiffres entre documents actualisés et ceux qui ne pouvaient l'être.

Le décès de la propriétaire de la parcelle 22 à l'angle des hauts de Senlis et de la rue de Paris nous a permis de négocier son rachat le **2 oct 2015**. Cette parcelle était frappée sur sa partie, Sud d'une DUP (obtenue en aout 2012) pour l'implantation de la future mairie. Voyant la lenteur de la procédure PLU et le risque de mise en carence de la commune, fin 2015 nous avons commencé les discussions avec les médecins (ayant un problème d'accès de leurs cabinets par les PMR et souhaitant s'agrandir) afin d'étudier avec un promoteur l'implantation d'un centre médical et de ~30 logements. La déclaration de projet permettant la modification du statut de la parcelle 304 a été initiée en aout 2015 et opérationnelle le 24/03/2016.

Le **9 dec 2015** nous avons finalisé l'acquisition de la parcelle 398 (voir plan cadastral) qui permet de disposer d'un terrain ouvert depuis l'église jusqu'à la rue de la fontaine aux chiens. En modifiant le règlement de cette parcelle (voir plus haut) pour y calquer celui des parcelles 304 et 22 on peut construire un ou des petits immeubles créant ainsi environ 40 logements.

Sur ce total de 30+40 logements nous envisageons 55 LLS.

Ces éléments **très récents** nous permettent de présenter l'alternative de répartition des LLS au lieu d'une concentration sur AU1

Pour objectif du taux de 25% voir annexe spécifique

- Concernant la planification :

Le PLHi de la CARPF prévoit des étapes de réalisation de construction de logements pour 2017 puis pour 2020 ; l'article 55 de la loi SRU qui prévoyait 20 % de LLS pour 2020 a été modifié par la loi du 18 janvier 2013 qui prescrit un pourcentage de 25 % de LLS pour 2025 ; le SDRIF planifie une augmentation de 10% de la densité humaine et de la densité d'habitat de 10% à l'horizon 2030. Le projet de PLU de votre commune est lors de sa rédaction orientée pour que la population atteigne entre 3500 et 3600 habitants en 2024. Le projet de PLU intègre-t-il bien toutes les échéances de la planification supra-communale et les exigences légales?

La planification devient très aléatoire quand un PLU démarré en 2012 n'est toujours pas opérationnel en 2016 et qu'il n'est pas sûr en juin 2016 que l'on puisse en disposer en 2017. les chiffres inclus dans le PLH pour St Witz se basaient sur un PLU disponible en 2014 et un dépôt de permis d'aménager dans la même année, donc des travaux dans la foulée.
Il a été actualisé avec les chiffres issus de la possibilité (non encore conclue à l'époque) de l'achat de la parcelle 22 et du centre médical avec ses 30 LLS).

Ce que nous proposons:

- Construire 250 logements sur AU1 avec un taux de 35% de LLS soit.87 LLS.

Le démarrage des travaux dépend de la date de validité du PLU et ne peut donc être affirmée. Néanmoins l'objectif fixé au promoteur a partir du dépôt de permis d'aménager est de réaliser en premier les 87 LLS situés en bas de la parcelle dans des petits collectifs voir localisation sur l'OAP AU1). La signature de la commune avec un bailleur social pourra se faire au plus tard mi 2018 si le PLU est approuvé avant Mars 2017.

- Sur le foncier maitrisé par la commune:

Nous prévoyons de signer avant fin 2016 un protocole avec un bailleur social pour la réalisation.de 55 LLS en centre village dans un ensemble composé de 2 entités: une face au centre commercial avec le pole médical (~30 logements), et 1' autre située entre l'église et la

parcelle 298 comprenant ~25 logements . Les deux seront réalisés a 100% en LLS. Ceci permet a la commune de remplir ses obligations vis a vis du PLH a fin 2016 (54 LLS).

Ensuite pour la période 2017-2020, compte tenu des incertitudes sur le PLU (RNU en Mars 2017) , la commune prévoit de faire une déclaration complémentaire de projet sur le POS pour la parcelle AB 298 et une autre pour partie de la zone UE (dent creuse N°5) afin d'avoir la certitude de disposer des réserves foncières pour la construction de LLS. Une autre incertitude plane si le PLU tarde a être approuvé: les promesses de vente au promoteur tombent le 30/12/2017.

Le potentiel estimé sur la dent creuse N°5 est de 40 logements .A ce jour nous avons encore a étudier l'emprise de ce projet , notamment l'intérêt de passer en EPPA pour diminuer l'importance du bâtiment et son impact sur la parcelle pour conserver la cohérence avec le PADD qui souhaite conserver une continuïté végétale à cette entrée de village

La planification LLS peut donc se lire comme suit:

H1 : si PLU dispo en 2017 et permis construire purgé en 2017/2018

H2 : si disponibilité PLU encore inconnue en 2017

	avant 2016	2017-2018	2019-2020
objectif LLS du PLH cumul	54	108	122
signature bailleur coeur village	55		
signature bailleur AU 1 H1		87 (cumul 142)	
Déclenchement Dent creuse n° 5 si H 1			40 (cumul 182)
H2 date disponubilité PLU inconnue		?	?
Déclenchement Dent creuse n° 5 si H 2		40 (cumul 94)	(cumul 94)

Donc, si nous disposons du PLU en 2017 , nous pouvons nous engager sur 182 LLS. Les actions par les particuliers (solde des dents creuses) ne peuvent pas être programmées et ne portent au mieux que sur 80 logements complémentaires dont 20 LLS.

Je vous demanderai, Monsieur le Maire, suivant votre arrêté N°27/16 du 6 avril 2016 portant l'ouverture des 2 enquêtes publiques conjointes, de bien vouloir me faire part, sous quinze jours, de votre avis sur ce

procès-verbal de synthèse des observations du public ainsi que les réponses aux questions posées.
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.

Philippe Millard

PJ: N°1 Objectif de 25% de LLS
N°2 Carte dents creuses
N°3 Tableau dents creuses

Piece Jointe N°1

L'objectif de 25% de LLS .

Le calcul ci après montre qu'il ne peut être atteint que si la commune construit un parc de logements ayant un taux de LLS dépassant 75% :

- *PLU en cours:*

Nombre de résidences principales dans la commune (base INSEE 2012)	951
Somme des logements envisagés dans les 2 OAP des zones AU1 et AU2	425 (= 250+175)
Nombre de dents creuses identifiées :	45
Total	1421 logements
25% de LLS =	355 Logements
Taux de LLS sur le nb à construire :	**75,6% !!!!**

- *PLU sur une zone: AU1, hypothèses de 300 logements* :

Nombre de logements dans la commune	951
Nombre de logements envisagés AU1:	300
Nombre de dents creuses identifiées :	130
Total	1381 logements
25% de LLS =	345 Logements
Taux de LLS sur le nb a construire :	**80% !!!!**

- *PLU sur une zone: AU1, hypothèses du Préfet dans son courrier:*

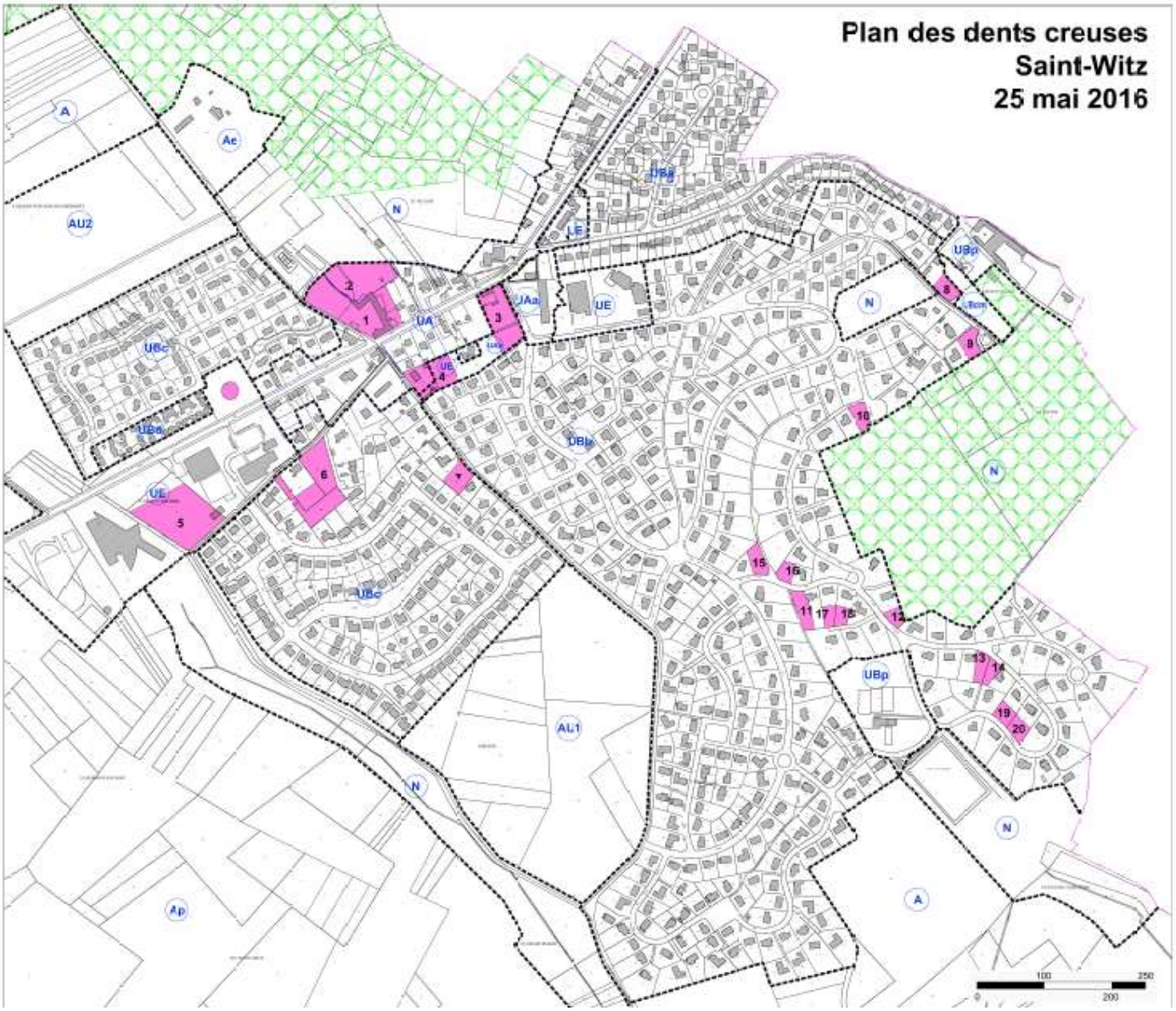
Nombre de logements dans la commune	951
Nombre de logements envisagés AU1:	300
Nombre de dents creuses identifiées :	130
Total	1381 logements
50% de LLS sur AU1 =	150 Logements
50% de LLS en dents creuses :	65 Logements
Taux de LLS en 2025 :	**15,6%**

Les propositions du Préfet conduisent à un taux maxima de 15,6%.de LLS à l'horizon 2025.

Ce que nous proposons **si le PLU est disponible en 2017:**

Nombre de logements dans la commune	951
Nombre de logements envisagés AU1:	250
Nombre de dents creuses identifiées :	130
Total	1331 logements
87 LLS en AU1 +	
55 LLS en centre village +	
40 LLS en dent creuse N°5 soit au total	182 LLS
Taux minima garanti de LLS en 2025 :	**13.6%**
avec opération dents creuses 1-2-6	
total logements + 60	1391 logements
+ 20 LLS soit	202 LLS
Taux de LLS en 2025	**14,5%**

Pièce jointe N°2



Pièces jointe N°3

Tableau des dents creuses

N° Plan Viney	Section	N° Parcelle	m² Cadastre ou retenu	Potentiel de Logts	Taux de rétention	Nbre de logts après rétention	Type d'habitat du secteur	Type d'habitat envisageable	Type de logements		implication sur le règlement
									% de LLS	LLS	
			41 905	206		130				114,8	
1	AE	1p'	4 085				ancienne ferme	réhabilitation			
2	AE	1p'	6 480	50	75%	12,5	terrain attenant à l'ancienne ferme	collectif	25%	12,5	oui, sous-secteur à créer
3	AE	22	2 268	30	0%	30	secteur mixte (habitat et commerces)	collectif	100%	30	
	AB	304p'	1 254								
4	AB	288	1 600	40	0%	40	secteur pavillonnaire	collectif	62%	25	ou, sous-secteur à redéfinir
	AB	304p'	1 500								
5	AD	11p'	7 111	40	0%	40	secteur mixte (habitat et équipements)	collectif	100%	40	
6	B	943	2 374	30	75%	7,5	secteur mixte (habitat et équipements)	collectif	25%	7,5	oui, sous-secteur à créer
	B	942p'	950								
	B	984	1 658								
	B	981	398								
7	B	944p'	2 212	2	75%	4	secteur pavillonnaire	maisons jumelées	0%	0	en bleu non pris en compte dans les calculs
8	AH	9p'	878	2			secteur pavillonnaire	maisons jumelées	0%	0	
9	AB	252p'	982	1			secteur pavillonnaire	maison individuelle	0%	0	
10	AB	43p'	892	1			secteur pavillonnaire	maison individuelle	0%	0	
11	AC	65p'	1 172	1			secteur pavillonnaire	maison individuelle	0%	0	
12	AC	10p'	576	1			secteur pavillonnaire	maison individuelle	0%	0	
13	AC	52p'	752	1			secteur pavillonnaire	maison individuelle	0%	0	
14	AC	51p'	583	1			secteur pavillonnaire	maison individuelle	0%	0	
15	AB	11p'	940	1			secteur pavillonnaire	maison individuelle	0%	0	
16	AC	1p'	630	1			secteur pavillonnaire	maison individuelle	0%	0	
17	AC	64p'	534	1			secteur pavillonnaire	maison individuelle	0%	0	
18	AC	63p'	556	1			secteur pavillonnaire	maison individuelle	0%	0	
19	AC	48p'	700	1			secteur pavillonnaire	maison individuelle	0%	0	
20	AC	49p'	800	1			secteur pavillonnaire	maison individuelle	0%	0	

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

COMMUNE DE SAINT-WITZ

MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

COMPLEMENTS SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

DOSSIER :	DATE :	DRESSE PAR :
14-060	17/06/2016	CECILE ACHIN LE : 17/06/2016
MODIFICATIONS : VERSION 1.0		VU ET APPROUVE PAR CHRISTOPHE MACHARD LE : 17/06/2016

Maître d'Ouvrage :	**Commune de Saint Witz** Place Isabelle de Vy 95 470 SAINT WITZ Tél. : 01.34.68.26.20 Fax : 01.34.68.60.48 E-Mail : mairie@saint-witz.fr
Maitre d'Œuvre :	**INTEGRALE ENVIRONNEMENT** 34 rue Lucien GIRARD BOISSEAU 95 380 PUISEUX EN FRANCE Tél. : 01.34.68.32.48 Fax : 01.34.68.27.76 E-Mail : contact@integrale-environnement.fr

La présente note a pour objet de répondre aux questions du commissaire enquêteur dans le cadre des enquêtes publiques conjointes à l'élaboration du PLU et au Plan de zonage d'assainissement de Saint-Witz (Val d'Oise) synthétisées dans le PV de synthèse des observations du public, daté du 10 juin 2016, rédigé par M. Philippe Millard.

Le plan de zonage d'assainissement fait l'objet de 2 remarques.

Remarque 1 :

Quels sont les engagements de la commune aux observations formulées par le SIAH ?

Cette question fait référence au courrier du SIAH, daté du 8 avril 2016 et présentant les références suivantes :

A l'attention de Madame Marie-Laure CHABBERT

Déborah MARCO, Directeur Général Adjoint, Responsable des Services Techniques
Julie BERNICOT, Responsable du Service Urbanisme et Milieu Naturel (01.30.11.15.20)

OBJET **Projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme – Commune de SAINT-WITZ**
V/REF **Votre courrier en date du 2 mars 2016, reçu le 7 mars 2016**
N/REF **JBE D 2016 03 667**
P.J **Extrait de plan du réseau intercommunal d'eaux usées, avenue des Joncs**

Les remarques sont les suivantes :

> Par ailleurs, dans le dossier d'enquête publique relatif à la mise à jour du zonage d'assainissement de votre commune, vous indiquez page 13 que 7 arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris entre 1983 et 2000 (5 arrêtés d'« inondations et coulées de boues » et 2 arrêtés de « mouvements de terrain ») et dans la continuité de ces éléments, il est indiqué que la commune présente un aléa lié à la présence de carrières (secteur Nord).
> Or, il est noté en page 15, de ce même dossier, que « la commune ne présente pas de risques pour les mouvements de terrains. La commune ne présente pas de risque d'inondation des eaux pluviales et des eaux fluviales. ».
> Il semble qu'une mise en cohérence de ces informations soit nécessaire, afin de ne pas engendrer d'incompréhension quant à la présence de risques sur le territoire de la commune.

Ce qui est indiqué en page 15 : « La commune ne présente pas de risques pour les mouvements de terrain. La commune ne présente pas de risques d'inondation des eaux pluviales et fluviales » peut effectivement engendrer une incompréhension quant à la présence de risques sur le territoire. Ces phrases peuvent être supprimées car les risques à considérer sur la commune sont détaillés en page précédente, sur la carte des risques éditée par la DDT et le listing des arrêtés de catastrophes naturelles.

> Les différentes cartes du dossier indiquent la présence d'axes de ruissellement temporaire lors d'orages. De ce fait, nous vous recommandons de vous rapprocher des services de la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise, afin que les règles de constructions relatives à la présence de ces axes, soient notées dans les règlements des zones concernées, à l'article 2.

Les règles constructives relatives au risques liés à la présence d'axes de ruissellement temporaires lors d'orages doivent être portées dans le règlement du PLU pour les zones concernées.

Concernant les informations relatives aux zones à urbaniser et à construire (page 20 du dossier d'enquête publique de mise à jour du zonage d'assainissement), nous attirons votre attention sur le fait que contrairement à ce qui est indiqué dans votre document, le réseau intercommunal d'eaux usées de diamètre 200 mm n'est pas situé rue Jean Moulin, mais au croisement de la rue Robquin et de l'avenue des Joncs (cf. plan d'assainissement joint).
Le réseau d'eaux usées existant au niveau de la rue Jean Moulin n'est pas de compétence intercommunale.
Au-delà du fait, que le réseau intercommunal de diamètre 200 mm (situé avenue des Joncs) et la Station de Dépollution puissent accepter ce nouveau volume d'eaux usées généré par les projets AUéco, AU 1 et AU 2, une étude capacitaire ou une modélisation de vos réseaux serait préférable, notamment au niveau des raccordements de chaque projet ainsi que sur les réseaux situés à l'aval, pour évaluer l'impact des projets.

La correction sur la position du réseau intercommunal, rue des Joncs, et non pas rue Jean Moulin sera corrigé.

Par ailleurs, pour la remarque concernant l'étude capacitaire ou une modélisation des réseaux communaux, le dossier sera modifié comme suit :

Il est convenu que les aménageurs devront :

- soit se raccorder au réseau intercommunal le plus proche selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau
- soit se raccorder au réseau communal sous réserve de valider la capacité d'accueil du réseau accueillant les effluents selon les caractéristiques du projet à l'aide d'une étude capacitaire ou d'une modélisation des réseaux communaux concernés

S'agissant des gestionnaires des eaux usées et pluviales du territoire, il pourrait être intéressant d'intégrer une ou plusieurs cartes délimitant chaque bassin versant (BV SICTEUB-SIABY / BV SITRARIVE / BV SIAH), et indiquant les réseaux d'eaux usées et les réseaux d'eaux pluviales (dont les fossés, les noues…).

Les cartes de définition des gestionnaires des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont jointes au présent mail.

Remarque 2 :

Une évolution sensible de la répartition des secteurs d'urbanisation est envisagée pour le PLU qui serait arrêté compte tenu d'un grand nombre d'observations, notamment celles de la DDT du Val d'Oise. La densification de certaines zones sera probablement plus importante. Elle ne devrait pas remettre en cause fondamentalement le plan de zonage d'assainissement mais compte tenu du nombre d'usagers il y aurait lieu de s'assurer d'une part de la disponibilité des ouvrages de transport et de réception des eaux usées et, d'autre part, des dispositions nouvelles pour la réception, le stockage éventuel et l'évacuation du débit de fuite admissible.

Les projets d'urbanisation dont il question dans cette remarque concernent la zone AU1 et la densification des zones de l'ancien cimetière et du centre-ville.

Pour ces nouveaux projets, la gestion des eaux usées sera soumise aux mêmes règles que celles reprécisées ci-avant, à savoir :

Il est convenu que les aménageurs devront :

- soit se raccorder au réseau intercommunal le plus proche selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau

- soit se raccorder au réseau communal sous réserve de valider la capacité d'accueil du réseau accueillant les effluents selon les caractéristiques du projet à l'aide d'une étude capacitaire ou une modélisation des réseaux communaux concernés

Concernant la gestion des eaux pluviales, les aménageurs devront vérifier la position des nouveaux projets sur la carte de zonage pluviale et respecter les prescriptions imposées dans le zonage pluvial.

Concernant les eaux usées, le SIAH a confirmé la disponibilité des ouvrages de transport et de réception des eaux usées pour les projets d'aménagement initialement projetés dans le PLU : AUéco, AU1 et AU2. La disponibilité des ouvrages de transport et de réception des eaux usées sera identique même si la répartition des secteurs d'urbanisation est modifiée.

Concernant la gestion des eaux pluviales, pour le projet situé en zone AU1, situé en zone de gypse, dans laquelle l'infiltration des eaux pluviales y est interdite. Les eaux pluviales doivent être drainées et collectées. L'aménageur devra respecter les prescriptions imposées dans le zonage pluvial et assurer la réception, le stockage éventuel de ses eaux pluviales et l'évacuation du débit de fuite admissible vers un réseau de collecte qui rejoindra in fine le milieu récepteur, à savoir les étangs du Gué Malay. Pour les projets situés dans les autres zones, les aménageurs devront assurer la réception, le stockage éventuel et l'évacuation du débit de fuite admissible conformément aux prescriptions imposées dans le zonage pluvial.

La modification de la répartition des secteurs d'urbanisation telle qu'indiquée dans le rapport du commissaire enquêteur n'est pas de nature à remettre en cause le plan de zonage d'assainissement.