Département du Val d'Oise

Plan d'Occupation des Sols de Saint Witz

DECLARATION DE PROJET

emportant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols

RAPPORT DE PRESENTATION

POS APPROUVE LE : 2 juillet 1992
Modifié le : 1-08-1996
Modifié le : 4-10-1999
Modifié le : 11-05-2000
Modifié le : 15-11-2000
Modifié le : 13-09-2002
Modifié le : 7-07-2009
Mis en compatibilité 24-03-2016

SOMMAIRE

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

B PRESENTATION DU PROJET ET INTERET GENERAL DU PROJET

C EXAMEN AU CAS PAR CAS DE LA DECLARATION DE PROJET

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

E JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

F DESCRIPTIF DE LA PROCEDURE

ANNEXES :

1- Photographies des parcelles avec localisation et orientation des prises de vue
2- Plan cadastral
3- Plan du projet
4- Carte d'impact du PPRT
5- Carte d'impact du PPRN
6- Etat du plan de zonage avant et après la modification et textes associés:
   - Règlement zone UG
   - Normes de stationnement

Dossier établi en juillet 2016
par le service Urbanisme de la Commune de Saint Witz

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

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

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

Un petit centre commercial a été créé avec une pharmacie, un cabinet médical et un cabinet de kinésithérapeute).

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

En 2012, la commune compte 951 logements dont 885 résidences principales (INSEE 2011). Si le premier lotissement comprenait 40 logements sociaux, (soit un taux sur le parc de 22%), leur vente par le bailleur, sans réinvestissement dans la commune, n'a laissé à Saint-Witz que deux logements sociaux, soit à un taux de 0,23 % de logements sociaux.

B) Présentation du projet et intérêt général

Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS approuvée par le conseil municipal le 24.03.2016 a permis de disposer d'un règlement uniforme sur les parcelles AE 22 et AB 304 afin d'autoriser la réalisation d'immeubles d'intérêt privé (logements) et/ou public (mairie). Cette modification permet la réalisation de 30 logements locatifs sociaux en plus d'un cabinet médical.

Depuis cette approbation, la commune a acquis la parcelle AB 298, ce qui permet d'envisager l'implantation d'immeubles complémentaires pour réaliser des logements en accession à la propriété et locatifs sociaux. La construction des deux immeubles sur les parcelles AB 304 et AB 298 se doit, pour des raisons de coût et de limitation dans le temps des nuisances vis à vis des riverains, d'être menée simultanément.

La précédente déclaration de projet prévoyait la création de 30 logements locatifs sociaux. Cette nouvelle acquisition foncière, une fois intégrée dans un zonage autorisant des niveaux de construction R+2+combles, sans règlementation de COS, permettra à la commune de poursuivre son effort de rattrapage des objectifs fixés par l'Etat d'atteindre 25 % de logements sociaux en 2025 et de réaliser son engagement dans le PLH à fin 2016.

Le déplacement de la mairie peut dans ce schéma se réaliser sur la partie de la parcelle AE 21 sur laquelle une DUP est en place.

Le schéma d'aménagement avec sa légende, en annexe 3, esquisse le projet envisagé qui sera approfondi à travers des études plus poussées pendant l'instruction de la déclaration de projet et son approbation. La surface du projet concerne une parcelle qui représente une superficie 1600 m².

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

- contribuant à l'atteinte des objectifs fixés à la commune dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU ;
- créant un nouvel espace public à destination des habitants ;
- améliorant les conditions de circulation dans cet espace très fréquenté du fait de la présence des commerces, des équipements médicaux et des écoles.

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

Depuis le 1er juin 2012, la procédure d'examen au cas par cas donne lieu à une décision de l'Autorité environnementale portant obligation de réaliser une étude d'impact ou dispensant le projet d'étude d'impact.
Le projet décrit ci-dessus relève de la catégorie « Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains » de l'annexe à l'article R122-2. Il s'intègre sur une parcelle qui représentent une superficie de 1600 m² et développera une surface de plancher inférieure à 3000 m². Il ne correspond donc pas, à priori, aux critères des catégories 36° et 37° des projets soumis à la procédure de « cas par cas » ou d'impact.
Le territoire communal n'est pas situé dans une zone Natura 2000 mais est par contre concerné par le PPRT de la cartoucherie de Survilliers. La parcelle impliquée par le projet n'est pas dans les différents périmètres impactés (voir carte en annexe 4).
De même une partie de la commune est concernée par un PPRN (voir carte en annexe 5, la parcelle impliquée par le projet n'est pas dans le périmètre impacté.
Les constructions envisagées ne sont pas de nature à créer des nuisances particulières et se situent dans un espace desservi par les réseaux communaux d'eaux usées et pluviales.
La commune déposera néanmoins une demande d'étude au cas par cas auprès des autorités concernées.

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

Le projet est envisagé sur la parcelle (voir plan cadastral joint en annexe 2) :

- AB 298

Cette parcelle se trouve actuellement en zone UG du POS. Le règlement général de cette zone n'est pas adapté pour la réalisation du projet dans son intégralité (marges de recul, hauteurs de construction, COS).

Afin de permettre une utilisation optimum des terrains et notamment la réalisation d'un plus grand nombre de logements, il est nécessaire de disposer d'un règlement permettant la construction de plus de deux niveaux. Le sous-secteur UGd a été défini pour permettre des constructions d'une hauteur de 9m à l'égout du toit, pour les parcelles AB 304 et AE 22. L'incorporation de la parcelle AB 298 à ce sous-secteur UGd, permettra d'y construire un bâtiment avec cette même caractéristique de hauteur.

La maîtrise foncière de la parcelle sur laquelle est prévu le projet permet d'envisager une réalisation rapide, dès que le règlement du POS sera mis en compatibilité.

- Afin de permettre le projet, il sera donc nécessaire de modifier le classement de la parcelle AB 298
- Actuellement en zone UG, elle passera en zone UG, sous-secteur UGd.
- Le plan de zonage du POS sera modifié comme présenté en annexe 6.

E) Justification du choix de la procédure

La commune de Saint-Witz est régie par un Plan d'Occupation des Sols approuvé en date du 2 juillet 1992, modifié en juillet 2009, mis en compatibilité le 24 mars 2016. Elle a lancé une procédure d'élaboration du PLU par délibération du conseil municipal en date du 7 Mai 2010. Au jour de la rédaction de ce document, le PLU arrêté en Conseil Municipal du 18/12/2015 a fait l'objet d'un avis défavorable du Préfet.

Suite à l'enquête publique tenue du 3 Mai 2016 au 3 juin 2016 le Commissaire Enquêteur a émis un avis .favorable assorti de réserves nécessitant un travail complémentaire sur le projet de PLU. Ceci ne permet pas de fixer la date de disponibilité du texte donc de la possibilité de déposer un permis de construire pour le projet de constructions. La commune pense donc préférable, vu les enjeux, d'utiliser la procédure de déclaration de projet qui sécurise la date à laquelle les modifications de zonage pourront être mises en œuvre.

En effet le projet décrit dans le présent dossier de présentation doit impérativement être réalisé dans les plus brefs délais afin de :

- permettre la signature entre promoteur et bailleur social;
- puis celle entre la commune et le bailleur social pour contribuer à l'atteinte des objectifs fixés à la commune en termes de logements sociaux pour la période triennale 2014-2016.

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

F) Descriptif de la procédure

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

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

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

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