

**Département  
du  
Val d'Oise**

**Commune  
de  
SAINT WITZ -95470-**

**RAPPORT**

**-0-**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**DECLARATION DE PROJET  
EMPORTANT MODIFICATION  
DU POS**

**Enquête publique du 2 novembre 2016 au 2 décembre 2016 inclus**

**CONCLUSIONS et AVIS**

**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Commissaire Enquêteur  
André GOUTAL  
*Commissaire Divisionnaire  
De Police (ER)*

## SOMMAIRE

<b>1. PRESENTATION DE L'ENQUETE</b> .....	4
1.1 -Objet de l'enquête .....	5
1.1.1 Objet de la déclaration de projet emportant modification du POS.....	5
1.1.2 Environnement juridique.....	6
1.1.3 Composition du dossier mis à l'enquête.....	7
1.2 Environnement administratif .....	7
1.3 Désignation du commissaire enquêteur.....	7
1.4 Modalités de l'enquête.....	8
<b>20. DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b> .....	10
2.1 Publicité de l'enquête.....	11
2.2 Rencontre avec le représentant de la municipalité.....	11
2.3 Visite des lieux .....	12
2.4 Notification du projet aux personnes publiques associées.....	12
2.5 Permanences du commissaire enquêteur .....	13
2.6 Consultation du dossier, accès aux documents .....	13
2.7 Clôture et recueil des registres et des documents annexes .....	14
2.8 Examen de la procédure.....	15
2.9 Examen du dossier d'enquête.....	15
a) Documents généraux.....	15
b) Dossier d'enquête sur le projet de modification du POS.....	16
1- La composition du dossier de modification.....	17
2-La composition du dossier mis à l'enquête.....	17
2.10 Réunion publique.....	18
<b>3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b> .....	19
3.1 Communication des observations au représentant de la municipalité.....	20
3.1.1 Réponse de la commune .....	20
3.2 Remarques générales sur les observations portées.....	20
3.3 Retranscription des observations.....	21
a/ Observations écrites -Registre d'enquête unique.....	21
b/ Courriers.....	41
3.4 Analyse des thèmes.....	70
3.5 Remarques de la commune.....	79
3.6 Commentaires et avis des personnes publiques associées.....	80
3.7 Préambule relatif à l'enquête publique.....	81
3.8 Appréciation du projet.....	82
1/ Textes réglementaires.....	82
2/ Procédure suivie par la ville de SAINT WITZ .....	82
3/ Avis du commissaire enquêteur sur la procédure suivie.....	82
<b>4. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b> .....	83
4.1 Conclusions du commissaire enquêteur.....	84
4.2 Avis du commissaire enquêteur.....	85
a) Sur la forme et la procédure de l'enquête.....	85
b) Sur le fond de l'enquête.....	85
<b>ANNEXES</b> .....	88

## **LISTE DES ANNEXES**

**Annexe 1-** Ordonnance n° E15000065/95 du 12 septembre 2016 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant le commissaire enquêteur et le commissaire enquêteur suppléant.

**Annexe 2-** Arrêté de Monsieur le Maire de SAINT WITZ

**Annexes 3-1 à 3-4-** Copies des publications dans les journaux

**Annexes 4 à 4-1** certifications de l’affichage par l’APJ 21

**Annexe 5 -** Copie de l’avis apposé sur les panneaux de la ville de SAINT WITZ.

**Annexe 6 -** Copie PV communication des observations

**Annexe 7 -** Réponse de la ville aux observations

**Annexe 8 -** Registre d’enquête, les courriers annexés (adressé à la ville)

**Annexe 10 -** Dossier d’enquête (adressé à la ville)

# **1. PRESENTATION DE L'ENQUETE**

|

## **1.1 *Objet de l'enquête***

La commune de SAINT WITZ est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 2 juillet 1992 par le conseil municipal. Ce POS a été modifié plusieurs fois :

- Le 1<sup>er</sup> août 1996
  - Le 4 octobre 1999
  - Le 11 mai 2000
  - Le 15 novembre 2000
  - Le 13 septembre 2002
  - Le 7 juillet 2009
- Et mis en compatibilité le 24 mars 2016.

### **1.1.1 *Objet de la modification du POS***

La présente modification du POS de SAINT WITZ a pour objet :

Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS approuvée le 24 mars 2016 a permis de disposer d'un règlement uniforme sur les parcelles AE22 et AB304 afin d'autoriser la réalisation d'immeubles d'intérêts privés (logements) et/ou public (Mairie). Cette modification permet la réalisation de 30 logements locatifs sociaux et 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 logements locatifs. Cette opération doit être menée simultanément avec la première pour des raisons de coût et de moindre gêne pour le voisinage.

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 règlement 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.

La surface du projet concerne une parcelle qui représente une superficie de 1600 m<sup>2</sup>.

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 de commerces, d'équipements médicaux et d'écoles.

La parcelle AB 298 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).

Le sous-secteur UGd a été défini pour permettre des constructions d'une hauteur de 9m à l'égout du toit (parcelles AB 304 et AE 22). L'incorporation de la parcelle AB 298 à ce sous-secteur UGd permettra d'y construire un bâtiment de même hauteur...

Le plan de zonage sera modifié dans ce sens.

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 DUP n'est pas nécessaire compte tenu de la maîtrise foncière totale de l'emprise par la commune.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS peut être engagée conformément aux dispositions de l'article L123-14 et L123-2 du code de l'Urbanisme.

-0-

Par arrêté n° **60/16** du 29 septembre 2016, Monsieur le Maire a défini les modalités de l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de la Commune de Saint Witz :

### ***1.1.2 Environnement juridique***

Les articles L123-14 et L.123-14-2 du code de l'Urbanisme stipule qu'un POS peut être modifié par délibération du Conseil Municipal après enquête publique.

Conformément à l'article L123-19 du Code de l'Urbanisme, les POS approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ont les mêmes effets que les Plans Locaux d'Urbanisme et peuvent faire l'objet d'une modification.

Selon la réforme des procédures d'évolution des documents d'urbanisme, les articles L.123-1 et suivants, R 123-23-2 et suivants renvoient aux déclarations de projet emportant mise en compatibilité du POS.

Les déclarations de projet Sont de deux types :

Déclaration de projet de l'article L .126-1, nécessairement prise par l'Etat...

Déclaration de projet de l'article L.300-6 prise par l'Etat... ou les collectivités territoriales ...après enquête publique environnementale qui se prononcent sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du code de l'Urbanisme, ou la réalisation d'un programme de construction.... Elle a pour seul objet de procéder à l'adaptation des règles d'urbanisme pour permettre la réalisation d'un projet.

Quelle que soit la déclaration de projet, la procédure de mise en compatibilité s'applique exclusivement à des projets d'intérêt général à caractère privé ou public...

### ***1.13 Composition du dossier mis à l'enquête***

Le dossier de modification contient les pièces suivantes :

- Pièces administratives :
- Arrêté municipal du 29 septembre 2016
- Un avis d'enquête
- Avis des PPA parvenus en mairie (courriels) ou recueillis lors de la réunion d'examen conjoint de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS.
- Un rapport de présentation
- Documents graphiques (incorporés dans le rapport de présentation)
- Un règlement des zones UG et UGd ;
- Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'IDF qui dispense d'une évaluation environnementale.
- Publications 1 et 2 dans les deux journaux « La Gazette et le Parisien 95 »
- Rapport d'information du responsable de la Police Municipale, CAMBAY Didier, APJ adjt de l'article 21 du CPP, assermenté qui constate l'affichage en ville,
- Le 18 octobre 2016
- Le 14 novembre 2016

### ***1-2 Environnement administratif***

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13-1 du code de l'Urbanisme, par arrêté municipal 60/16 du 29 septembre 2016, Monsieur le Maire de SAINT WITZ a décidé l'ouverture de l'enquête publique relative à cette déclaration de projet emportant modification du POS.

### ***1-3 Désignation du commissaire enquêteur***

Par ordonnance n°E1600065/95 du 12 septembre 2016, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur et a désigné M. Yves CIOCCARI, comme commissaire enquêteur suppléant.

Le dossier, établi par la Ville de SAINT WITZ a été mis à la disposition du public en dehors

et pendant mes permanences au service de l'Urbanisme de la mairie de SAINT WITZ - 95470 ;

Pour les envois postaux, l'enquête a été domiciliée au service de l'Urbanisme de la mairie, à SAINT WITZ -95470.

#### ***1.4 Modalités de l'enquête***

Monsieur le Maire de SAINT WITZ a pris, le 29 septembre 2016, un arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de cette déclaration de projet emportant modification du POS.

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables :

\*L'objet du projet de modification

\*Les pièces du dossier

\*L'organisation de l'enquête :

-L'enquête se déroulera durant 31 jours, du 2 novembre au 2 décembre 2016 inclus.

\*La mise à disposition et consultation du dossier :

-Un exemplaire du dossier d'enquête et un registre seront déposés à la mairie de la Ville et seront consultables aux jours et heures habituels d'ouverture, 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, le samedi de 9h à 12h.

\*Permanences du commissaire enquêteur qui se tiendra à la disposition du public selon le planning ci-dessous :

Dates	Jours	Lieux	Heures
5 novembre	samedi	Mairie Service Urbanisme-	9h à 12h
10 novembre	jeudi	Mairie Service Urbanisme-	16h à 19h
2 décembre	vendredi	Mairie Service Urbanisme-	16h à 19h

\*Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

\*Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis sera publié par voie d'affiches à la mairie ainsi que sur les emplacements administratifs réservés à cet usage sur l'ensemble du territoire communal.

\*Les informations relatives à l'enquête publique pourront être consultées sur le site



officiel de la commune [www.saint-witz.fr](http://www.saint-witz.fr)

\*A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de huit jours pour adresser au maire un procès- verbal de synthèse des observations et d'un mois à compter de la clôture de l'enquête pour transmettre au Maire de la commune son rapport, ses conclusions et son avis motivé.

L'arrêté de Monsieur le Maire figure en annexe.

## **2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

## ***2.1 Publicité de l'enquête***

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de la mairie de SAINT WITZ dans deux journaux :

- **La gazette** du 12 octobre 2016,
- Le Parisien** (pages du 95) du 12 octobre 2016

### **Soit 22 jours avant l'ouverture de l'enquête**

Ces parutions ont été répétées dans les journaux suivants :

- **La Gazette**, le 9 novembre 2016,
- Le Parisien** (pages du 95) du 9 novembre 2016

### **Soit dans les 8 premiers jours de l'enquête**

Des affiches au format réglementaire, annonçant l'enquête publique ont été mises en place au moins 15 jours avant l'ouverture de celle-ci à la mairie et sur les panneaux officiels de la ville, sur le panneau lumineux du centre commercial et sur les lieux.

M, Didier CAMBAY Responsable de la Police Municipale, assermenté, a constaté cet affichage.

J'ai moi-même constaté que l'affichage était effectif sur les panneaux lors de mes visites des lieux les 2 novembre et le 10 novembre, après ma permanence :

- NB : Parmi les **autres moyens de publicité** utilisés pour annoncer cette enquête publique et les dates de permanence du commissaire enquêteur on peut citer :

-Conformément aux articles L 123-10 et R 123 -11 du code de l'Environnement, une annonce sur le site internet de la ville qui précise les dates de l'enquête publique et les permanences du commissaire enquêteur : [www.saint-witz.fr](http://www.saint-witz.fr)

Ainsi je peux noter que la municipalité de SAINT WITZ a respecté toutes les conditions réglementaires de publicité et mis en œuvre tous ses moyens disponibles pour informer la population de l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS.

## ***2.2 Rencontre avec le maire, les membres de la municipalité en charge de l'urbanisme et les responsables de services***

Après plusieurs contacts téléphoniques avec Madame Marie-Laure CHABBERT, Responsable du service Urbanisme, j'ai été reçu le 26 septembre à 15 heures par Monsieur

Germain BUCHET Maire de Saint Witz, Monsieur Joël VANDERSTIGEL Conseiller Municipal, Madame AYDOGAN, DGS, Madame CHABBERT Marie-Laure.

Monsieur Yves CIOCCARI, Commissaire enquêteur Suppléant était également présent.

Nous avons confirmé les modalités de l'enquête que nous avons définies téléphoniquement. J'ai paraphé le dossier d'enquête et le registre des observations.

Un dossier m'a été remis ainsi qu'à Monsieur CIOCCARI.

Monsieur BUCHET m'a présenté le projet emportant mise en compatibilité du POS et exposé les motivations de la municipalité.

### ***2.3 Visite des lieux***

Après cette réunion, une visite a été organisée sur les lieux. Elle a permis de situer le terrain concerné et de voir le projet d'implantation des futures constructions.

Après étude du dossier et avant ma première permanence du samedi 5 novembre, de 8h30 à 9h je me suis également rendu sur place pour constater que l'affichage était bien présent, rue de la Fontaine aux Chiens desservant la parcelle AB 298.

Le vendredi 2 décembre j'ai effectué une dernière visite de 15h 30 à 16h avant ma permanence et à la suite des premières observations inscrites sur le registre.

### ***2.4 Notification du projet aux personnes publiques associées***

Conformément au code de l'Urbanisme, la commune de SAINT WITZ était tenue de notifier son projet à un certain nombre de Personnes Publiques ou de procéder à une réunion d'examen conjoint. Cette réunion a été organisée le vendredi 2 septembre 2016

#### **Etaients présents les représentants des services suivants :**

- M. ROUSSIGNOL-Pôle Urbanisme- aménagement du territoire- Conseil Départemental 95
- A. FALEMPIN -Pôle Urbanisme et aménagement du territoire du Conseil Départemental 95
- C. SICARD –Direction des routes- service Etudes et projets du Conseil Départemental 95
- S. GARNIER – Communauté d'Agglomération « Roissy Porte de France »
- M. BUCHET Maire de Saint Witz
- J. VANDERSTIGEL Conseiller municipal mairie de Saint Witz
- V. AYDOGAN, DGS
- M.L CHABBERT Service Urbanisme

**Absents excusés :**

R.BROSSEAU Direction Départementale des Territoires SUAD/PU

M. ATCHAMA Chambre des Métiers et de l'Artisanat

**Invités/ absents :**

Un représentant du Conseil Régional d'IDF

Un représentant de la CCI 95

Un représentant Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'IDF

Un représentant du STIF

L'article L123-13-1 stipule, en effet :

*« Le projet de modification est notifié avant l'ouverture de l'enquête publique au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général et le cas échéant, au Président de l'Etablissement Public prévu à l'article L122-4 ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121-4 »*

Conformément à cet article, la commune de SAINT WITZ a envoyé par courrier, sa déclaration de projet emportant modification du POS aux Personnes Publiques Associées comme il relaté ci-dessus.

Les remarques faites portent principalement sur la réorganisation générale du centre village et sur le stationnement et les circulations.

**2-5 Permanences du Commissaire Enquêteur**

J'ai effectué les permanences aux lieux, dates et heures prévues par l'arrêté du Maire de SAINT WITZ à savoir :

Dates	Jours	Lieux	Heures
5 novembre	samedi	Mairie Service Urbanisme-	9h à 12h
10 novembre	jeudi	Mairie Service Urbanisme-	16h à 19h
2 décembre	vendredi	Mairie Service Urbanisme-	16h à 19h

**2-6 Consultation du dossier, accès aux documents**

Le dossier d'enquête a été conservé au service de l'Urbanisme de la Mairie où il pouvait être consulté.

Le public pouvait donc sur place consulter le dossier pendant les permanences du Commissaire Enquêteur ou en dehors de celles-ci et conformément aux dispositions

réglementaires, demander qu'une photocopie de pages du dossier ou copie du dossier lui-même, soient effectuées à leurs frais après devis.

En outre, le dossier complet était consultable sur le site internet de la ville : [www.saint-witz.fr](http://www.saint-witz.fr).

### ***2-7 Clôture et recueil du registre et des documents annexes.***

L'enquête s'est terminée le 2 décembre 2016 à 19 heures.

J'ai clos et recueilli le registre mis à la disposition du public sur les lieux de l'enquête.

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, j'ai dressé un procès-verbal des observations portées sur ce registre, adressé à Monsieur le Maire ou son représentant en l'occurrence, Monsieur Joël VANDERSTIGER Conseiller municipal en charge du suivi du dossier.

Je lui ai remis les photocopies des observations écrites et des courriers annexés.

Compte tenu du nombre d'observations déposées je n'ai pas jugé utile de résumer ces observations, propositions ou contre-propositions. Il s'est proposé pour éventuellement le mémoire en réponse de le présenter sous forme de thèmes. Je lui ai précisé qu'il disposait d'un délai de 15 jours pour produire ses remarques éventuelles et de me les adresser.

Ce document est placé ci-après et en annexe :

### **PROCES VERBAL** **DE REMISE DES OBSERVATIONS**

**André GOUTAL**  
**Commissaire enquêteur**

**A**  
**Monsieur le Maire de SAINT WITZ**

### **Enquête publique : Projet d'Intérêt Général emportant modification du POS**

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement

Ce jour, deux décembre 2016 à dix-neuf heures, quinze

Je soussigné, André GOUTAL Commissaire enquêteur, déclare,

Avoir été reçu par Monsieur le maire, ou son représentant :

M. Joël VANDERSTIGEL,

Lui avoir communiqué la synthèse des observations se rapportant à l'enquête publique mentionnée en entête qui s'est déroulée du 2 octobre au 2 décembre 2016.

Lui avoir remis les photocopies des observations portées dans le registre déposé avec le dossier d'enquête en mairie :

13 Observation(s)

5 Courrier(s)

Lui avoir notifié qu'il disposait, d'un délai de 15 jours pour analyser ces remarques, propositions ou contre-propositions et me transmettre son mémoire en réponse.

Il signe le présent pour valoir notification et décharge.

Le 2 décembre 2016  
M. le Maire ou son représentant

André GOUTAL  
Commissaire Enquêteur

-o-

### ***2-8 Examen de la procédure***

L'ensemble de ce dossier est correctement traité au regard du respect de la législation. L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté municipal du 29 septembre 2016, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relatives à l'enquête, il apparaît que la procédure a été respectée et complétée par une information locale, ainsi qu'en attestent les différents documents annexés.

Il n'est pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif mais il doit vérifier que la procédure suivie lui paraît régulière.

### ***2-9 Examen du dossier d'enquête***

#### **a) Documents généraux**

Les documents insérés dans un dossier intitulé :

« DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MODIFICATION DU PLAN  
D'OCCUPATION DES SOLS

#### **-Rapport de présentation**

Avec ses annexes :

##### **Annexe 1 :**

Photographies des parcelles avec localisation et orientation des prises de vue

##### **Annexe 2 :**

Extrait du plan cadastral

##### **Annexe 3 :**

Plan masse du projet

**Annexe 4 :**

Carte d'impact du PPRT

**Annexe 5 :**

Carte d'impact du PPRN  
Contraintes du sol et du sous-sol

**Annexe 6 :**

Etat du plan de zonage avant et après la modification et textes associés :

- Règlement zone UG
- Normes de stationnement

**Pièces administratives :**

-Arrêté n° 60/16 de Monsieur le Maire en date du 29 septembre 2016

**-Consultation des Personnes Publiques Associées (réunion d'examen conjoint du 2 septembre 2016)**

**Etaient présents :**

- Conseil Départemental du Val d'Oise Pôle Urbanisme et Aménagement
- Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France
- Conseil Départemental Direction des routes service Etudes et Projets

**Excusés :**

- Chambre des métiers 95
- DDT SUAD 95

**Avisés mais absents**

Conseil Régional IDF  
CCI 95  
CIA IDF  
STIF

**-Avis de l'Autorité Environnementale :**

**Après examen au cas par cas : la mise en compatibilité du POS par déclaration de projet est dispensée d'évaluation environnementale.**



-Parutions dans les journaux

-Rapports d'Information sur l'affichage et le maintien de cet affichage durant l'enquête publique par le responsable de la Police Municipale, Agent assermenté,

-Rapport de présentation de la déclaration de projet emportant modification du POS

### **GENERALITES**

La commune de SAINT WITZ dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 2 juillet 1992 par délibération du Conseil Municipal.

Depuis son approbation par le Conseil Municipal, le POS a fait l'objet de six modifications.

Cette Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du POS, objet de la présente enquête publique, vise à apporter aux dispositions du POS les ajustements et améliorations qui s'avèrent nécessaires à la mise en œuvre de :

-Augmentation des hauteurs du bâti (zone UGd) portées à 9 mètres à l'égout du toit (R+2+combles)

-Pas de réglementation du COS

Ces modifications permettront d'uniformiser le règlement sur les parcelles AE22 et AB 304 et sur la parcelle récemment acquise n°AB 298.

La précédente déclaration de projet prévoyait la création de 30 logements locatifs sociaux. La nouvelle acquisition foncière, une fois intégrée dans ce zonage 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.

-Dans ce schéma, le déplacement de la mairie pourra se réaliser sur la partie de la parcelle AE 21 sur laquelle une DUP est en place.

La surface concernée représente 1600 m<sup>2</sup>.

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

-Contribuant à l'atteinte des objectifs fixés à la commune en matière de logements sociaux,

-Créant un nouvel espace public destiné aux habitants,

-améliorer les conditions de circulation.

Cette procédure de Déclaration de Projet emportant modification du POS, engagée à l'initiative du maire de la commune, est prévue par le Code de l'Urbanisme dans ses articles L. 123-1 et suivants,

Selon l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, « cette déclaration de projet doit être prise par l'Etat et ses Etablissements Publics les collectivités territoriales et leurs groupements,

après enquête publique qui se prononcent sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ... ou la réalisation d'un programme de construction ».

Elle ne s'applique exclusivement qu'à des projets d'intérêt général à caractère public ou privé. Ce caractère d'Intérêt général doit être justifié.

**1- La composition du dossier de modification**

Le contenu du dossier d'enquête a été décrit au paragraphe **2-9**.

**2- Avis du Commissaire enquêteur sur la composition du dossier mis à l'enquête**

Le dossier mis à l'enquête, était composé des pièces obligatoires présentées de façon claire et très accessible à un public non averti des questions d'urbanisme.

**2-10 Réunion Publique**

Avant même que l'enquête ne débute et après m'en être entretenu avec Monsieur le maire, je n'ai pas jugé utile de mettre en place une réunion publique en cours d'enquête.

Je n'ai pas eu à revenir sur cette décision puisque lors de ma première permanence je n'avais eu que deux visites.

## **3-EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

### ***3-1 Communication des observations au représentant de la municipalité***

Le 2 décembre 2016 à 19 heures, conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, j'ai, par procès-verbal, donné connaissance des observations (photocopies), au représentant de Monsieur le Maire, empêché, M. Joël VANDERSTIGEL Conseiller Municipal en charge du suivi du dossier.

Je rappellerai que ce document est également placé en annexe de mon rapport.

#### **3-1-1 REPONSE DE LA COMMUNE SUR LES OBSERVATIONS EMISES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET EMPORTANT MODIFICATION DU POS.**

La ville m'a adressé le 8 décembre soit dans les 15 jours, une réponse aux observations que je ne place pas à la suite mais qui sera rapportée au paragraphe 3-4 de mon rapport, découpée pour chaque thème évoqué et qui sera placée en annexe dans son intégralité.

#### ***3-2 Remarques générales sur les observations portées sur le registre***

**Le bilan des observations exprimées** sur le registre relatif à l'enquête publique de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de SAINT WITZ peut s'établir ainsi:

**-13 observations écrites** : Il s'agit quelquefois des mêmes personnes qui ont rédigé une observation et/ou ont déposé un courrier en le mentionnant.

#### **-5 courriers**

Quelques observations sont constituées de pages dactylographiées collées sur les pages des registres, d'autres sont les courriers déposés en mairie et collés dans le registre pour être mis à la disposition du public venu les consulter.

La mairie a dressé un tableau récapitulatif des observations et des thèmes qui y sont repris. Il est inséré dans le présent rapport au § 3.3.

Globalement dans les courriers et les observations écrites:

**- 9 observations qui sont quelques fois doublées par un courrier** peuvent être classées : « défavorables » à des degrés divers. Certaines ne sont défavorables qu'à un des aspects du futur projet ou ses conséquences.

**-1 observation** exprime un avis : **favorable au projet avec une réserve.**

**-2 observations** n'expriment pas d'avis mais des interrogations sur le projet.

### 3-3 Retranscription des observations et Analyse

St WITZ		le 8/12/2016		ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DEPOSEES DANS LE REGISTRE DE L' ENQUETE PUBLIQUE DU 2 novembre au 2 décembre 2016										
Indice du Thème			A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
N° de la Contribution	Déposant	Forme de la contribution	Projet non détaillé	Limite séparative	Hors sujet	Contre vérités5°	Contreproposition Construire près de la gare	Gypse	Proposition	IMPOSSIBLE A ANALYSER	Circulation stationnement	Hauteur batiment	3° Enquete publique	LLS pas urgents
1	Mr de Hasque	Registre	X								X			
2	Mr Petelot	Registre		X										
3	Mr Arpin	Registre			X									
4	Mr Jean	Courrier			X	X	X	X	X		X	X	X	
5	Mr Duchesne	Courrier				X				X				
6	M Pardon	Registre	X											
7	Mr Guibert	Registre	X								X			
8	Mr Segonne	Registre	X								X	X	X	
9	Mme Dauptain	Registre	X								X			
10	Mr Sergent	Registre				X	X	X						X
11	Mr Leclercq	Registre				X						X	X	
12	Mr Moizard	Registre	X	X										
13	Mme Berson Geant	Registre										X		

#### Observation n°1

« Le 5 /11/16 de HASQUE Avenue des Joncs

J'ai pris connaissance du dossier, reçu les explications du CE. Je m'interroge sur les futurs emplacements de stationnement et les voies de circulation, piétons, vélos, voitures. Un immeuble, pourquoi pas, mais en totale harmonie avec l'environnement, surtout pas d'immeuble lisse. (Façade sans charme ?!)

#### 3-3-1 Analyse de la ville :

##### Thèmes A et I.

***Observation n°2***

« M. PETELOT Pierre, 3 rue de la Fontaine aux Chiens

« Je suis opposé à la construction d'un immeuble à la limite séparative de mon terrain.

« Je n'aurais plus de soleil dans mon jardin, ma maison va avoir une moins-value.

« Il serait souhaitable de laisser 2,5 m de terrain entre l'immeuble et la limite séparative.

« Si la mairie achète ma maison je suis vendeur »

Document collé à la suite : Photocopie du plan masse (annexe 3 du projet)

***3-3-2 Analyse de la ville :***

***Thème B***



### ***Observation n°3***

M. ARPIN Raymond 8 chemin de la Fontaine aux Chiens,

« Implantation optimum. Dommage qu'il n'y ait pas une esquisse des volumes

« Autre point :

Je suis situé en zone UG , 8 rue de la Fontaine aux Chiens, terrain 944. J'ai l'intention de « détacher » une parcelle de 20 m de façade et 800 m<sup>2</sup> environ le bas du jardin. – Actuellement cette parcelle à détacher n'est pas constructible car n'est pas reliée au réseau des eaux usées.

Dans le cadre de ce projet d'aménagement de ce secteur, SVP, prévoir les liaisons du réseau des eaux usées pour cette parcelle afin qu'elle devienne constructible :

2 possibilités :

- a) Raccordement vers le bas à la rue du Lavoir (exclu trop cher)
- b) Raccordement vers le haut avec zone UCd vers la parcelle AB 298 de cette déclaration de projet ce qui est tout à fait possible.

Nota : ce raccordement intéresse aussi mon voisin en cotre bas de la parcelle 944 M. HAWAT qui n'est pas raccordé au réseau et utilise une fosse septique et qui jouxte la parcelle à détacher

La zone UG oblige que le réseau des eaux usées soit accessible pour y être raccordé. Merci de votre attention.

### ***3-3-3 Analyse de la ville :***

#### ***Thème B***

### ***Observation n°4***

***Photocopie placée à la suite (4 pages)***

### ***3-3-4 Analyse de la ville :***

***Thèmes C -D- -E-F-G- I- J- K- B***











***Observation n°5***

***Photocopie du Courrier collé de Monsieur José Du Chesne 30 rue de Paris. (2 pages)***

***3-3-5 Analyse de la ville :***

***Thème B***





**Observation n°6 :**

« Camille PARDON

« L'avis des deux personnes précédentes résume tout ce que l'on peut dire sur ce projet, mais de quel projet s'agit-il ? Nous pauvres wézéens n'avons aucun renseignement sur les projets définitifs qui sont décidés par Monsieur le maire et son équipe !

« Le nombre de logements c'est une chose, mais la taille en est une autre. Aucune information sur la taille des logements, dans un studio on ne met pas à priori le même nombre de personnes que dans un 4 pièces !!

Aucun plan, aucun renseignement sur le futur aménagement qui reste du seul ressort de monsieur le Maire.

Mettre des immeubles à cet endroit sur 1600 m<sup>2</sup> c'est vraiment bétonner pour bétonner !

Saint witz le futur Louvres ?

Donc je ne pense pas que reclasser ces terrains soit une bonne chose pour notre village. Si au moins on nous disait où l'on va ?

Bien à vous.

Camille PARDON 20 rue des 13 Saules Saint Witz.

Peut-être pas pour longtemps !!!

**3-3-6 Analyse de la ville :**

**Thème B**



***Observation n°7***

***Photocopie courrier GUIBERT (1 page)***

***3-3-7 Analyse de la ville :***

***Thème B et I***



***Observation n°8***

***Photocopie Dominique SEGONNE (1 page)***

***3-3-8 Analyse de la ville :***

***Thème B – I – J -K***



***Observation n°9***

***Photocopie Mme DAUPTAIN (1 page)***

***3-3-9 Analyse de la ville :***

***Thème B et I***



**Observation n°10**

« Monsieur Jean Marc SERGENT 18 rue de la Grande Fontaine -Saint Witz

« Rien ne justifie de réactiver le POS alors que nous sommes dans l'ère des PLU et que le PLU de Saint Witz est sur le point de sortir. (Le PLU de Saint Witz va sortir avant le 31 décembre 2016 s'il est approuvé sinon il sera mis entre d'autres mains que la mairie et sera achevé rapidement)

A un mois près pourquoi réactiver le POS ?

Les 2 raisons secrètes qui motivent la réactivation du POS sont :

1° échapper aux lois et aux règlements actuellement en vigueur (du moins une partie des lois)

2° engager le début du projet de construction de HLM pour pouvoir l'achever quand le PLU sera terminé et OBTENIR ABSOLUMENT DES CONSTRUCTIONS SUR LA PARCELLE AU1

Il n'y a plus d'urgence à réactiver le POS :

-l'objectif d'aménagement du cœur de village n'est pas d'une urgence absolue. On n'est pas à un mois près !! (Dans un mois nous aurons le PLU)

-l'objectif de construction du centre médical est tombé à l'eau. LES MEDECINS NE VEULENT PLUS VENIR S'INSTALLER DANS LE PROJET du POSA CAUSE DES HLM ;

Les HLM sur la place ont fait exploser le projet. De toutes façons, la construction des HLM n'est pas à un mois près. (On est à un mois de la sortie du PLU qui prévoit aussi les constructions de HLM).

La réactualisation du POS implique de tenir compte de TOUTES LES LOIS et de TOUS LES REGLEMENTS en vigueur.

Bien sûr il faut tenir compte de l'article 55 de la loi SRU : construire des HLM, mais il faut aussi tenir compte de la loi SRU et de la directive du SDRIF qui demande à Saint Witz de construire (donc les HLM), près de la gare St Witz/Fosses/Survilliers, or le POS est réactiver sans tenir compte du SDRIF, sans même prendre la peine de l'évoquer, une excuse pour ne pas l'appliquer. Le POS est illégal de ce fait.

Il est évident que si l'on construisait près de la gare, on aurait pas d'urgence à construire près de l'église et du moulin.

La raison de vouloir construire quelques HLM sur la place de l'église, c'est de rendre favorable le projet du PLU (à venir) qui prévoit essentiellement de construire dans le champ AU1.

Le champ AU1 est trop petit pour accueillir nos 250 HLM. Le champ AU1 est trop petit mais

l'administration ne nous permet pas de consommer suffisamment de « terres agricoles ». La seule solution serait de construire sur 3 ou 4 étages. Seule la zone de la gare rend cela possible.

La place de l'église sert d'exutoire pour permettre d'atteindre l'objectif de 250 HLM.

La raison principale de construire place de l'église, c'est d'obtenir derrière, la construction sur la parcelle AU1 où personne ne veut construire sauf le maire et son conseil.

Saint Witz le 2/12/2016 Jean Marc SERGENT qui a visité tous les habitants de St Witz pour recueillir leur avis.

PS. 1 –dépôt d'un courrier de 10 pages qui a été distribué à tous les habitants en main propre.

PS 2 – Lettre du préfet en réponse qui me signale qu'il demande à la mairie de corriger ses cartes géologiques

PS 3 – document déposé auprès du commissaire enquêteur pour le PLU (14 pages)

### **3-3-10 Analyse de la ville :**

#### **Thème D –E- F -L**

#### **Observation n°11**

« Monsieur le commissaire enquêteur

« Je réitère les réflexions des précédents intervenants pour vos signaler que je trouve ennuyeux ( ?) 3 enquêtes publiques en 12 mois sachant que nous devrions selon les déclarations du maire, finaliser le PLU avant fin 2016 sinon nous perdions la main sur le PLU( dixit par FLASH INFO distribué à tous les habitants)

« En tous les cas je refuse catégoriquement de placer la zone UG en UGd qui consiste à prévoir une hauteur à l'égout de 9 m au lieu de 7m en UG.

« D'autre part ces 2 immeubles proposés sur les zones ( ?) AB 298 (17 logements) et AB 304 (25 logements) ne sont pas décrits en volume et en accessibilité parking etc...

«Quid des habitants tout autour.

« D'ailleurs l'enseigne devant le moulin de St Vy indique 13m de haut et une vue du moulin à 20 km aux alentours. Les élus qui ont fait mettre cette plaque ne s'en souviennent même pas !!!! »

« Encore une fois pourquoi tant de précipitation alors que l'étude du cœur du village a été ( réitérée ?) depuis 25 ans

« Je signale que pour la précédente enquête publique j'avais trouvé ennuyeux que NATEXIS soit déjà désigné comme constructeur !!!

Monsieur LECLERCQ Christian 13 rue des Moulin à Vent 95450 St Witz



**3-3-11 -Analyse de la ville :**

**Thème D-J-K**

**Observation n°12**

M. Frédéric MOIZARD de St Witz

« Pris connaissance du dossier et reçu les explications du Commissaire enquêteur.  
Favorable au projet dans son ensemble. Toutefois le projet semble prévoir une construction en limite de propriété sur parcelle AB 298 probablement préjudiciable au voisin. Un recul de 2,50 m serait certainement plus approprié. »

Le 2/12/2016

**3-3-12 Analyse de la ville :**

**Thème A**

**Observation n°13**

« Mme BERSON GEANT 5 rue de Paris

« Concernant les hauteurs R+2+C me semble ne pas correspondre aux bâtiments existants dans notre village. Il est souhaitable de maintenir un style de construction dans notre village. Donc l'article 10 de la zone UGd devrait s'appliquer en zone UGd et limiter à 7 m à l'égout du toit. Le 2 déc. 2016 »

**3-3-13 Analyse de la ville :**

**Thème J**

**Courriers déposés :**

**Courrier n°1**

**Dossier déposé par M. SERGENT PS n°1**

**Intitulé : IL FAUT CONSTRUIRE PRES DE LA GARE : 10 PAGES**























***Photocopie du courrier***  
***Courrier n°2***

Lettre de la DDT en date du 11 juillet 2015 en réponse à un courrier de M. SERGENT (1 page)



***Courrier n°3***

***Copie d'un Courrier de M. SERGENT adressé à Monsieur le commissaire enquêteur lors de la précédente enquête publique. Ce courrier est daté du 1<sup>er</sup> juin 2016.***

***Il est suivi d'un courrier à Monsieur le Préfet su l'évolution du gypse à Saint Witz et la mise en danger d'autrui....***

































***Courrier n°4***

***Courrier de M. Christian JEAN collé dans le registre et enregistré comme observation.***

***Se reporter à l'observation n°4***

***Courrier n°5***

***Courrier de M. José du CHESNE collé dans le registre et enregistré comme observation.***

***Se reporter à l'observation n°5***

Je prends ainsi en compte toutes les observations formulées sur le registre et dans les cinq courriers annexés.

Un tableau récapitulatif dressé par la mairie les répertorie et dégage les thèmes qui y sont développés.

In fine, je procéderai à l'analyse de ces différents thèmes.

Ces thèmes peuvent être ainsi définis :

**Thème A :** Projet non détaillé

**Thème B :** limite séparative

**Thème C:** Hors sujet

**Thème D:**Contre vérité

**Thème E :** Contreproposition : Construire près de la gare

**Thème F:** Gypse

**Thème G:** Proposition

**Thème H:** Impossible à analyser

**Thème I :** Circulation et stationnement

**Thème J :** Hauteur du bâtiment

**Thème K :** 3eme enquête publique

**Thème L :** Logements sociaux pas urgents

### **3-4 Analyse des thèmes :**

Les observations écrites sur le registre et les courriers adressés au CE sont analysés par la ville thème par thème. Ces analyses sont suivies par les commentaires du commissaire enquêteur.

#### **Thème A : Manque de détails sur le projet**

L'objectif de la déclaration de projet n'est pas de présenter un projet, mais le contexte réglementaire (au sens règlement d'urbanisme) dans lequel il doit s'inscrire.

C'est à partir de cette étape réglementaire que les architectes peuvent travailler. A noter que c'est la même démarche qui a été suivie pour la déclaration de projet N° 1 concernant les parcelles AB 304 et AE 22. A ce jour, une commission étudie et valide les options architecturales proposées pour ce projet.

Ce mode de travail est adopté pour les bâtiments envisagés sur cette parcelle et l'ancien tennis.

#### **Analyse du Commissaire Enquêteur**

Le projet définitif (nature du bâtiment, voie d'accès etc.) ne peut pas être proposé dans la mesure où les règles de constructibilité doivent d'abord être définies dans le sous-secteur UGd. La réponse de la ville est précise sur ce point.

Par contre le but de l'enquête est bien de proposer un projet d'intérêt général. Il est parfaitement défini dans le rapport de présentation:

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

- Contribuant à l'atteinte des objectifs fixés à la commune en matière de logements sociaux,
- Créant un nouvel espace public destiné aux habitants,
- améliorer les conditions de circulation. »

#### **Thème B : Limite séparative**

Au début d'un tel projet il est impossible de mettre des limites qui pourraient empêcher la construction.

A ce jour, les études topographiques et d'implantation qui ont été réalisées permettent à la commune de s'engager sur une implantation des bâtiments avec un recul de 2.5 m par rapport à la limite séparative des parcelles Nord.

## **Analyse du Commissaire Enquêteur**

Je prends note de l'engagement de la ville sur ce point particulier du recul du bâti par rapport aux limites séparatives pour la parcelle AB 298.

### **Thème D : Contrevérités**

Contributeur N°4 -abandon de l'implantation de la mairie en "cœur de village": la DUP reste à exercer sur la terrain du moulin, les projets présentés à la commission qui travaille sur le cœur de village intègrent un projet bâtiment pour la mairie situé dans la parcelle N° AE 21 où est situé le moulin.

- cinq tours d'habitation ?!: il est question de 3 bâtiments en R+2+combles sur les deux projets.

-pas d'obligation de construire : voir SDRIF et PLHi

- convention avec Elgea: le Conseil Municipal a bien délibéré et autorisé le maire à signer cette convention.

Contributeur N°5 -parcelle AE67 de l'ancienne école devient disponible: faux , le PADD du PLU en cours d'élaboration reprend ce qui avait été prévu dans la version précédemment arrêtée: nous sommes obligés de reconstruire une école maternelle pour agrandir le restaurant scolaire et "sortir" la maternelle du bâtiment actuel pour respecter la séparation des lieux d'accueil de loisir/ des lieux scolaires .

Contributeur N°10 - PLU achevé en Janvier 2017 donc modification du POS inutile: l'empilage des temps incompressibles de la procédure nous conduisent au minimum à juillet aout 2017.

Contributeur N° 11- Natexis désigné comme constructeur: aucun constructeur n'a été désigné.

## **Analyse du Commissaire Enquêteur**

La réponse de la ville est parfaitement logique. Elle répond point par point aux allégations non fondées.

### **Thème E : Construire près de la gare**

Contrairement à ce qui est affirmé, il n'est pas obligatoire pour St Witz de construire près de la gare. Le Préfet dans son avis sur le PLU arrêté en Décembre 2015 (voir annexe B) , confirme le caractère particulier de la commune de St Witz qui, bien qu'impactée par le rayon de 2 km autour de la gare , a sa zone urbaine complètement excentrée à l'Est de la commune et de ce fait ne doit une densification que de 10% au lieu de 15% exigés autour des pôles de centralité.

Par ailleurs aucun terrain communal n'existe dans cette partie de la commune et aucun n'est à

vendre dans la zone évoquée qui est actuellement une zone industrielle !

Quid de la mixité sociale qui s'entend également géographiquement ? C'est le parti pris de la ségrégation. Où vivraient les habitants ? sur les ressources des communes de Survilliers et Fosses pour les écoles, commerces, médecins ..... . Cela ne pourrait conduire qu'à un détachement de cette zone pour un rattachement à l'une des deux communes précitées.

On en reviendrait au point initial, carence ou déficit de LLS pour St Witz.

### **Analyse du Commissaire Enquêteur**

Si des possibilités de constructions s'ouvraient dans le secteur de la gare, il serait fait application des obligations en la matière de densification et de mixité. Ces possibilités ne sont pas présentes et ce n'est pas l'objet de la présente enquête publique. Cette contre-proposition n'en est pas une.

### **Thème F : Le gypse**

Les zones interdisant toute construction sont parfaitement répertoriées dans une carte qui fait partie du "porter à connaissance" pour les travaux du PLU. Contrairement à ce qui est affirmé la carte n'a pas été modifiée par les remarques de Mr Sergent, mais des préconisations ont été proposées pour la modification du texte sur les risques naturels.

Pour la zone concernée par la déclaration de projet il n'y a pas de risque gypse (Voir carte jointe en annexe A). De plus l'infiltration des eaux pluviales n'est pas préconisée et les réseaux ont été validés en capacité par le Syndicat en charge.

Comme pour toute construction des sondages et études de sol seront réalisées pour définir le type de fondations à créer.

### **Analyse du Commissaire Enquêteur**

La réponse de la ville est précise et argumentée, il n'y a rien à rajouter sur ces points techniques.

### **Thème G : Propositions**

Mur anti bruit : La liaison entre la rue des hauts de Senlis et la rue de la fontaine aux chiens n'a pas vocation à être une autoroute. Quid de l'esthétique pour les riverains? Par ailleurs, les anciens wéziens, ceux arrivés avant 1983/4 se souviennent qu'il y avait un chemin à cet endroit qui reliait les deux rues.

### **Analyse du Commissaire Enquêteur**

Effectivement, Je ne vois aucune impossibilité à créer cette voie reliant la rue des Hauts de Senlis et la rue de la Fontaine aux Chiens.



Il s'agit actuellement d'une sente aménagée avec un escalier. Elle longe la parcelle AB 298 sur laquelle elle pourra déborder.

J'estime que l'idée d'un mur antibruit ne me semble pas judicieuse. Ce type de construction qui, pour être efficace doit être assez élevé, ne serait pas esthétique et serait à mon sens superflu. La circulation dans cette voie qui sera à sens unique, ne devrait pas être importante.

Toutefois les habitants pourront toujours l'ériger sur leurs parcelles en lieu et place ou derrière les haies de bonnes hauteurs actuellement plantées.

### **Thème I : Circulation et stationnement**

La liaison évoquée ci-dessus a pour but d'équilibrer les flux des habitants des 3 bâtiments à venir et de la future mairie vers la rue de Paris, il y a lieu aussi de valider si cette liaison ne doit pas se limiter qu'à un seul sens compte tenu de la configuration du terrain à l'intersection avec la rue de la fontaine aux chiens. Rappel : Le carrefour rue de Paris /fontaine aux chiens doit être aménagé, la maison de l'angle a été achetée par la commune pour être détruite et améliorer ainsi l'insertion du trafic.

Pour le stationnement, l'espace de circulation à hauteur du centre commercial fera l'objet d'une étude pour éliminer la double voie. Des espaces de parkings complémentaires pourront ainsi être créés.

### **Analyse du Commissaire Enquêteur**

La ville apporte une réponse cohérente à ce problème de circulation et de stationnement en centre village. J'ai cru comprendre que les difficultés de circulation au carrefour Fontaine aux Chiens/ Rue de Paris apparaissaient le matin, l'aménagement envisagé devra être bien étudié.

J'ai également noté que la plus grosse difficulté matinale résidait au rond-point d'accès à l'autoroute qui est du domaine départemental.

### **Thème J : Hauteur des bâtiments**

Il est prévu R +2 + Comble. Cette hauteur correspond à peu près à celle du collectif qui est le long de la rue de Paris dans la maisonneraie 2.

Il est difficile de tenter de respecter un taux de « densification » de 10% et conserver une structure de bâtiments de type R+2.

Par ailleurs l'impact de la hauteur d'un bâtiment n'est pas dissociable de sa qualité architecturale et la commission qui travaille sur le projet aura tout loisir de valider les projets s'intégrant le mieux.

### **Analyse du Commissaire Enquêteur**

Le but recherché et l'intérêt général résidant dans la construction de logements sociaux pour atteindre rapidement le seuil des 25%, il est difficile de faire autrement que d'augmenter légèrement la hauteur du bâti quand les surfaces au sol dont on dispose sont réduites.

Il sera toutefois nécessaire de veiller à la qualité architecturale des constructions comme s'y

engage la ville.

### **Thème K : 3<sup>ème</sup> enquête publique**

Il nous appartient de respecter les procédures publiques.

Nous avons retenu la procédure de déclaration de projet, qui implique une enquête publique car :

- Nous sommes incapables, et le passé nous donne raison, de définir une date de validité du PLU (rappelons qu'il a été initié en 2010),
- Avec une déclaration de projet, nous sommes certains de la date à laquelle le nouveau règlement de zone devient opérationnel,
- Nous pouvons nous engager vis à vis des autorités (DDT) qui surveillent le respect des engagements de la commune en création de LLS prévus au PLHi.

Les 2 terrains ayant faits l'objet chacun d'une déclaration de projet n'ont pu être acquis par la commune qu'avec un an de décalage.

### **Analyse du Commissaire Enquêteur**

Aucun texte de loi n'interdit de mettre en action successivement plusieurs enquêtes publiques.

Il est à noter que les services de l'Etat, garant du contrôle de la légalité des actes municipaux n'ont relevé aucune anomalie dans la procédure adoptée.

### **Thème L : LLS pas urgents**

La commune fait partie des communes en fort déficit de LLS dans le Val d'Oise. Notre budget de fonctionnement a été grevé de 90 000€ de "pénalités" en 2015/16 et nous sommes exclus de certaines subventions. Le risque pour 2017 est de voir cette somme multipliée par 4, ce qui représenterait environ 10% du budget de fonctionnement de la commune et pénaliserait le fonctionnement de toute la vie de la commune et notamment celle des associations nombreuses et actives sur la commune.

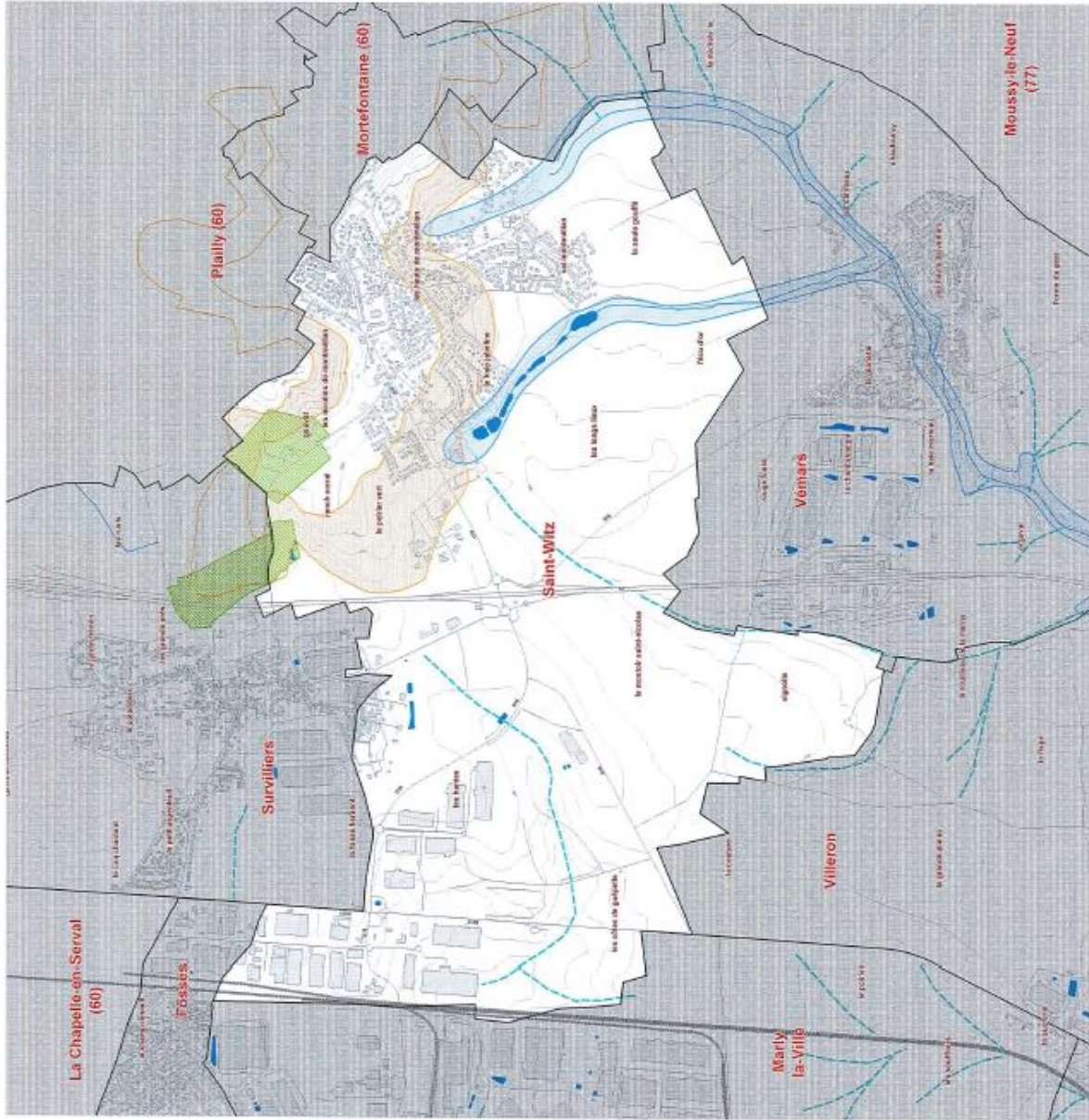
Nos engagements sur le plan des LLS ont été pris lors de l'élaboration du PLU en 2013 alors que nous pensions avoir une approbation courant 2014. Depuis les multiples changements de législation et de référentiel (suppression du SCOT, interprétations diverses du SDRIF par les autorités...) nous ont amenés à modifier plusieurs fois le PLU sans pouvoir l'approuver.

Ces engagements sont également mentionnés dans le rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique tenue du 3 mai 2016 au 3 juin 2016 pour le PLU (voir pages 44, 45 et 46 dans l'annexe C). La commune doit saisir toute opportunité pour acquérir les terrains susceptibles d'accueillir des logements sociaux afin d'atteindre le taux de 25% de LLS. La DDT nous a également confirmé qu'elle disposait d'un outil de veille des mutations foncières, outil qui serait mis à la disposition de la commune pour veiller à tenir nos engagements.

### **Analyse du Commissaire enquêteur**

La réponse de la ville est parfaitement logique. J'y adhère entièrement.

Annexe A



Contraintes du sol et du sous-sol  
Commune de Saint-Witz



Source : IGN, BRGM, DDT, Mairie de Saint-Witz  
Mise à jour : 2017

Attention : les zones de contraintes sont indicatives pour répondre à votre demande de permis de construire. Elles ne sont pas opposables.

- Axes de vulnérabilité temporaire lors d'orages
- Mémoire hydraulique compensatoire
- Cotype
- Carrières**
- Périmètre des "R111-5" vases PHR
- Lutte communale
- Cours d'eau
- Surfaces d'eau et basses

## Annexe B Lettre Préfet

*Avis de l'État sur le projet de PLU de la commune de Saint-Witz du 16 décembre 2015*

<b>ANNEXE 1</b>
-----------------

### **1 – La compatibilité avec les documents supra-communaux :**

Le PLU doit être compatible avec le Schéma directeur d'Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013.

#### 1 – 1 Le schéma directeur d'Île de France (SDRIF)

##### 1 –1- a. La densification

##### - Le taux de densité

La carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT) du SDRIF indique que la commune de Saint-Witz comprend des « espaces urbanisés à optimiser » sur le centre-bourg ainsi que des « quartiers à densifier à proximité d'une gare » sur la partie nord-ouest du territoire communal.

Dans le cas où les deux types de pastilles sont présents sur la commune, le document d'urbanisme doit permettre, à l'horizon 2030, une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine<sup>1</sup> et de la densité moyenne des espaces d'habitat<sup>2</sup>.

Or, sur la commune de Saint-Witz, la zone d'habitat est déconnectée du pôle gare, notamment du fait de la coupure importante formée par l'autoroute A1. Votre commune n'est donc pas concernée par les pastilles « quartiers à densifier à proximité d'une gare ».

Ainsi, le document d'urbanisme doit permettre, à l'horizon 2030, une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Il est indispensable que la commune justifie, en s'appuyant sur la réalité du territoire, que sa démonstration vise une augmentation de 10 % des densités. Pour cela, elle peut s'appuyer sur un diagnostic du foncier mutable et densifiable (localisation et estimation de l'augmentation potentielle des densités) au sein des ensembles bâtis.

## Annexe C

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

44

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 AU1 serait 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.

45

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.

46

### ***3-5 Remarques de la Commune***

#### **Analyse du Commissaire Enquêteur**

Le « document en réponse » présenté par la Ville sous forme de tableau pour la prise en compte des observations puis thème par thème est très clair et donne une réponse à chacune des « contestations » ou des contre-propositions exprimées par les habitants.

Comme le prévoit le code de l'Urbanisme, (article L123-1 et suivants), le maire a l'initiative des modifications à apporter au POS,

J'estime que ce projet emportant modification du POS ne contrevient pas aux textes réglementaires.

La notice de présentation justifie ces modifications.

Le rejet du projet s'appuie sur le fait que les modifications seraient initiées par le maire sans concertation et sans information du public. Elles ne seraient pas justifiées, elles ne présenteraient pas un caractère d'intérêt général ni d'urgence et porteraient atteinte aux biens

du voisinage.

D'autres remarques portent sur les dangers dus au sous-sol. Ils seront bien évidemment étudiés par les maîtres d'ouvrage sous la surveillance et la responsabilité du maire.

### **3-6 Commentaire et avis des Personnes Publiques Associées**

#### **DDT 95**

Avis donné par courriel en date du 1<sup>er</sup> septembre 2016

M. Rémy BROSSEAU Chargé d'Etudes Planification DDT95/SUAD/PU

« Nous ne pourrions nous rendre à la réunion d'examen conjoint du 2 septembre prochain et nous faisons donc parvenir notre avis par mail.: »

« Pour rappel, le projet implique une modification du zonage avec incorporation de la parcelle AB 298 en sous-secteur UGd afin d'harmoniser l'ensemble du projet.

« L'intérêt général du projet est bien présenté et les modifications induites par ce dernier sont justifiées.

« Le dossier de mise en compatibilité du POS en vigueur est complet et n'appelle donc pas d'observation particulière de ma part. »

#### **Conseil Départemental 95 -pôle Urbanisme**

« ...Le projet ; objet de cette déclaration faisant partie de l'aménagement du centre village, Madame ROUSSIGNOL conseille de prendre contact avec le CAUE (Conseil d'Architecture de l'Urbanisme et de l'Environnement)

Ce à quoi Monsieur BUCHET (Maire de Saint WITZ) répond que le CAUE a été contacté et qu'il fera partie de la Commission d'Aménagement DU Centre Village en cours de création. Mme ROUSSIGNOL préconise également que la problématique de circulation dans le centre village fasse l'objet d'une étude globale (nouveaux logements, centre commercial, école »

#### **Analyse du commissaire enquêteur**

La DDT 95 souligne que « L'intérêt général du projet est bien présenté et les modifications induites par ce dernier sont justifiées. »

« Le dossier de mise en compatibilité du POS en vigueur est complet et n'appelle donc pas d'observation particulière de ma part. »

Je ne peux qu'adhérer à cet avis.

#### **Conseil Départemental 95 -Pôle Urbanisme.**



### **Analyse du commissaire enquêteur**

Il est à noter qu'aucun avis n'est émis, seules des recommandations en matière de constructions nouvelles ont été formulées ainsi que le contact avec le CAUE préconisé.

Une recommandation concerne également le stationnement et la future circulation en centre-village.

La municipalité s'est engagée à procéder à un réaménagement de la zone.

### ***3-7 Préambule relatif à l'enquête publique***

La commune de SAINT WITZ a adopté son Plan d'Occupation des sols élaboré en juillet 1992 mais elle le fait évoluer en tenant compte des nouvelles dispositions réglementaires et des projets urbains.

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain dite loi SRU date du 13 décembre 2000 et comporte 209 articles. Elle a instauré les Plans Locaux d'Urbanisme qui se substituent progressivement aux anciens POS qui, s'ils ont été approuvés avant son entrée en vigueur, ont les mêmes effets.

Elle vise notamment à rénover le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, solidaires et durables avec :

\*une exigence de solidarité pour assurer le développement cohérent des territoires urbains, périurbains et ruraux,

\*un développement durable et une qualité de vie : gestion économe de l'espace et respect des équilibres entre développement et protection,

\*une exigence de démocratie et de décentralisation,

Afin de :

-Définir un meilleur équilibre des agglomérations

-Réussir la mixité urbaine et la diversification des fonctions urbaines

-Assurer une offre d'habitat diversifié et de qualité.

Il faut noter surtout que le PLU (POS) est l'expression du projet urbain de la commune.

Il donne à la commune un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elle engage tout en précisant le droit des sols.

A ce titre il assume un rôle de véritable plan de développement et d'urbanisme.

**Mais les POS ne sont pas figés et doivent pouvoir évoluer pour s'adapter en permanence aux changements provoqués ou constatés.**

Les articles L.123-13-1 et L.123-19 du Code de l'Urbanisme qui organisent les modalités des procédures de modification, de révision simplifiée et de révision permet justement aux POS de s'adapter aux évolutions et changements.

### ***3-8 Appréciation du projet***

#### **1/ Textes réglementaires**

S'agissant de la procédure de modification, l'article L123-13 du Code de l'urbanisme prévoit :

*« Le plan Local d'Urbanisme est modifié ou révisé par délibération du Conseil Municipal après enquête publique.*

#### **2/ Procédure suivie par la ville de SAINT WITZ**

Monsieur le Maire, en application des dispositions des articles L.123-14 et L.300-6 du Code de l'urbanisme a proposé une déclaration de projet revêtant un caractère d'intérêt général qui emporte modification du POS.

Un dossier répondant aux exigences réglementaires a été mis à la disposition du public.

Les Personnes Publiques Associées ont bien été destinataires du projet.

#### **3/Avis du Commissaire Enquêteur sur la procédure suivie**

**La procédure suivie est donc bien régulière.**

**Asnières, le 19 décembre 2016**

**André GOUTAL  
Commissaire Enquêteur**

**4- CONCLUSIONS ET AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**-0-**

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT  
MODIFICATION DU POS de SAINT WITZ**

#### **4-1 Conclusions du commissaire enquêteur**

Au terme de cette enquête de 31 jours et après avoir analysé l'ensemble du projet emportant modification du POS de SAINT WITZ, qui porte sur les points suivants :

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS approuvée le 24 mars 2016 a permis de disposer d'un règlement uniforme sur les parcelles AE22 et AB304 afin d'autoriser la réalisation d'immeubles d'intérêts privés (logements) et/ou public (Mairie). Cette modification permet la réalisation de 30 logements locatifs sociaux et 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 logements locatifs. Cette opération doit être menée simultanément avec la première pour des raisons de coût et de moindre gêne pour le voisinage.**

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 règlement 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.

La surface du projet concerne une parcelle qui représente une superficie de 1600 m<sup>2</sup>.

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 de commerces, d'équipements médicaux et d'écoles.

La parcelle AB 298 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).

Le sous-secteur UGd a été défini pour permettre des constructions d'une hauteur de 9 m à l'égout du toit (parcelles AB 304 et AE 22). L'incorporation de la parcelle AB 298 à ce sous-secteur UGd permettra d'y construire un bâtiment de même hauteur...

Le plan de zonage sera modifié dans ce sens.

Le projet présenté est une opération d'aménagement dont le caractère d'intérêt général a été démontré ci-dessus.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS peut être engagée conformément aux dispositions de l'article L123-14 et L123-2 du code de l'Urbanisme.

**Je considère que ce projet tel qu'il a été proposé à l'enquête est effectivement une opération d'aménagement et de construction dont le caractère d'intérêt général est indéniable.**

La commune doit se conformer aux injonctions de l'Etat et des textes réglementaires. Elle doit se donner les moyens de porter son taux de LLS à 25% alors qu'il est actuellement inexistant,

Pour se faire, elle a acquis un nouveau terrain dans la continuité de ceux déjà prévus, mais elle doit modifier le règlement de zone de cette parcelle pour qu'elle soit à l'identique des autres.

Cette possibilité offerte de construire une deuxième tranche de logements en accession ou en location, à proximité immédiate des LLS ne pourra que favoriser la mixité sociale du quartier.

Le réaménagement du centre-ville prévu, (déplacement de la mairie, centre médical,), ne peut être qu'un excellent choix dans l'intérêt des actuels résidents et des futurs habitants.

L'enquête publique ainsi initiée est parfaitement logique pour limiter les coûts du chantier et la gêne occasionnée au voisinage.

**L'intérêt général du projet est démontré.**

Les services de l'Etat et les autres Personnes Publiques Associées n'ont pas jugé nécessaire de relever une quelconque irrégularité.

Ces points étant analysés,

#### ***4-2 Avis du Commissaire Enquêteur***

-Après une étude attentive du dossier pour appréhender les enjeux de l'enquête,

-Après avoir assuré en mairie 3 permanences et reçu une quinzaine de personnes venues consulter le dossier et quelquefois revenir pour rédiger leurs observations,

-Après avoir effectué 2 visites sur le site,

-Après avoir analysé les observations du public, dressé procès-verbal et reçu un mémoire en réponse de la ville,

**a) Sur la forme et la procédure de l'enquête :**

-Je considère que les conditions de la mise en place de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne :

-L'initiative du maire de décider l'ouverture de l'enquête publique,

-les avis de publicité dans la presse, l'affichage en mairie et sur les panneaux officiels,

-Je note que cet affichage a bien été maintenu tout au long de l'enquête,

-J'ai apprécié que l'information du public soit particulièrement soignée,

-Je considère que le dossier de déclaration de projet emportant modification du POS mis à l'enquête, dont la composition et le contenu étaient conformes aux textes en vigueur était complet et aisément consultable,

**b) Sur le fond de l'enquête :**

- J'ai pris en compte et analysé toutes les observations écrites sur le registre d'enquête, et les courriers qui ont fait l'objet d'une réponse de la Ville, ainsi que les avis des PPA .

-Je considère que la procédure de modification participe à la vie normale d'un POS, lequel, quelles que soient les précautions peut et doit évoluer en fonction des projets de la municipalité et des nouveaux textes qui régissent ces modifications.

Le projet revêt bien un caractère d'intérêt général pour emporter modification du POS.

Les ajustements et améliorations qui s'avèrent nécessaires à sa mise en œuvre peuvent être résumés comme suit :

-Hauteur des constructions 9 mètres à l'égout du toit, (niveaux de construction R+2+combles),

-Pas de règlement de COS

-Constructions en limites séparatives

**Je considère qu'elles me paraissent justifiées et concourent à la rénovation urbaine du centre village, à son évolution ainsi qu'à une requalification des espaces publics.**

**J'estime que ces modifications d'une portée minime, favoriseront cette opération, comme l'ont demandé les services de l'Etat et permettront de construire du logement social apte à combler, au moins partiellement, le déficit de la commune.**

**Je considère donc qu'il importe de prendre en compte ce projet et les modifications du règlement du POS proposées à l'enquête publique.**

**Il serait toutefois opportun de respecter les engagements pris par la ville pour que soit respecté un recul de la construction de 2,50 m au nord de la parcelle AB 298, par rapport à la propriété de Monsieur PETELOT.**

Je donne donc un **avis favorable** à la **déclaration de** projet emportant modification du POS de la commune de SAINT WITZ,

**Asnières le 19 décembre 2016**

**André GOUTAL  
Commissaire Enquêteur**

## **ANNEXES**