

PRÉFET DU VAL-D'OISE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Cergy-Pontoise, le - 3 JUL. 2017

Service de l'urbanisme
et de l'aménagement durable

Pôle urbanisme

Affaire suivie par Morgane DUMAS
Tél. : 01 34 25 26 58 fax : 01 34 25 25 41
Morgane.dumas@val-doise.gouv.fr
Réf : SUAD/PU/MD/2017- 295

Le Préfet du Val d'Oise

à

Monsieur le Maire Saint-Witz

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté le 30 mars 2017

P. J. : Deux annexes

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, vous m'avez adressé le projet de PLU arrêté par votre conseil municipal en date du 30 mars 2017, reçu le 12 avril 2017. En application de la réglementation, je vous communique par la présente, l'avis de l'État sur le projet arrêté.

Sur la base des prévisions démographiques (3000 habitants en 2026), le projet de PLU autorisera une augmentation de 6,34 % de la densité humaine entre 2008 et 2026, inférieure à la prévision supra-communale. Compte-tenu de cet écart, un effort supplémentaire s'avérera nécessaire à partir de 2026 pour atteindre l'objectif du SDRIF.

J'ai bien noté la volonté communale d'augmenter le nombre de logements locatifs sociaux (LLS). En effet le nouveau projet de PLU prévoit 201 LLS au lieu de 137 LLS, pour tendre vers l'objectif des 25 % de LLS à l'horizon 2025. Cette augmentation permettra d'atteindre les 14,5 % de LLS en 2026, mais ne suffira pas à atteindre l'objectif de la loi (25 % LLS). Plusieurs solutions s'offrent à la commune : augmenter le taux de LLS dans les opérations situées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), et/ou augmenter la densité de la zone AU afin de passer de 31 à 35 logements à l'hectare pour permettre la construction de 300 logements au lieu des 250 prévus. Ceci est d'autant plus nécessaire que le taux de rétention des terrains annoncé dans le rapport de présentation (page 159) est très élevé dans les OAP des zones UAb3 et UAb4 (20 logements minimum au lieu des 80 possibles).

Le projet de PLU nécessite aussi d'être complété par les éléments suivants :

- Le front urbain d'intérêt régional (FUIR) doit être prolongé vers l'ouest jusqu'à la limite communale en compatibilité avec le SDRIF. Il conviendrait également de préciser que la limite du FUIR est constituée par la RD 10 et que la zone bleue figurant au (PADD) est un espace tampon inclus dans la lisière. Enfin, la limite intangible du front urbain doit être reportée sur le plan de zonage afin de lui conférer une valeur réglementaire.

- Les conditions fixées par le SDRIF pour la création d'une voie nouvelle dans l'espace agricole ne sont pas remplies et cette future voie portant atteinte à la continuité verte matérialisée au SDRIF, il convient de supprimer l'emplacement réservé n° 5 inscrit au PLU à cet effet.

- En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes. Le règlement et le plan de zonage du PLU doivent être modifiés pour être mis en cohérence avec ces dispositions.

- En l'absence d'une aire d'accueil des gens du voyage, un PLU ne peut pas interdire le stationnement des caravanes sur tout le territoire communal. Il conviendra d'autoriser le stationnement des caravanes dans au moins une zone.

- La commune a fait le choix de conserver le contenu du règlement antérieur à la réforme des PLU. Dans ce cas, les articles 6 et 7 doivent être réglementés. Or, les zones UBp, UBd et UBcim ne contiennent aucune disposition réglementaire.

J'émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté en vous demandant de prendre en compte les éléments ci-dessus permettant d'assurer une plus grande sécurité juridique du document.

Vous trouverez deux annexes jointes à cet avis. La première détaille les compléments et les modifications demandées et la seconde mentionne des erreurs ponctuelles figurant dans le projet de PLU.

La DDT se tient à votre disposition pour examiner avec vous les difficultés que vous pourriez rencontrer.

Le préfet
Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

Daniel BARNIER

en communication à :

- Monsieur le Sous-préfet de Sarcelles
- DDT/Service de l'urbanisme, et de l'aménagement durable (SUAD)
- DDT/Service de l'habitat, du renouvellement urbain et du Bâtiment (SHRUB)
- Préfecture (DCL)

ANNEXE 1

I / La prise en compte des lois et documents supra-communaux par le projet de PLU

a) Le front urbain d'intérêt régional (FUIR)

La carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT) du SDRIF identifie un front urbain d'intérêt régional et le document « orientations réglementaires et carte de destination générale des différentes parties du territoire » du SDRIF précise :

« On entend par front urbain la limite entre les espaces bâtis et les espaces ouverts, qui représente à la fois une ligne de contact et une épaisseur ».

« La maîtrise de ces fronts a pour objectifs de fixer une frontière à l'urbanisation ; de renforcer l'image et l'identité de l'espace urbain ; de préserver les unités agricoles, boisées et naturelles ; de garantir les continuités et liaisons entre ces unités ; de participer à la structuration de l'espace urbain en maintenant notamment des espaces de respiration ; d'offrir à la ville vue et accès sur l'espace ouvert ; et de permettre le retour de la nature en ville. »

« Leur traitement doit permettre une transition entre l'espace urbain ou à urbaniser et les espaces ouverts et la valorisation réciproque de ces espaces ». « Aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir ».

La limite intangible du front urbain, évoquée par le rapport de présentation à la page 115 et dans le PADD n'est pas matérialisée sur le plan de zonage, ni retranscrite dans le règlement. De plus, ce front urbain s'arrête en limite de la RD 317, alors qu'il se prolonge au SDRIF dans l'espace agricole, à l'ouest en limite communale en direction de Villeron et Marly-la-Ville.

La limite du front urbain d'intérêt régional (FUIR) doit être prolongé vers l'ouest jusqu'à la limite communale sur le schéma dans le PADD et reportée sur le plan de zonage afin de lui conférer une valeur réglementaire. De plus, il conviendra d'indiquer que cette limite intangible est constituée par la RD 10, la zone bleue figurant au (PADD) étant considérée comme un espace tampon inclus dans la lisière.

b) Les logements locatifs sociaux (LLS)

La commune de Saint-Witz est concernée par l'article 55 de la loi SRU qui oblige les communes de plus de 1 500 habitants en Île-de-France, comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants et comportant au moins une commune de plus de 15 000 habitants à atteindre l'objectif de 25 % de LLS parmi les résidences principales.

Saint-Witz a l'obligation de porter son taux de LLS à 25 % du nombre de résidences principales à l'horizon 2025. **La commune compte 0,23 % de LLS au 1^{er} janvier 2016.**

L'objectif du PLU est de produire 440 logements à l'horizon 2026 dont 201 LLS, d'autant que la construction de ces logements supplémentaires générera un besoin de 110 LLS en raison de l'augmentation du nombre de résidences principales. (soit $440 \times 0,25 = 110$)

Pour atteindre l'objectif de 25 % à l'horizon 2025, plusieurs solutions s'offrent à la commune : augmenter le taux de LLS dans les opérations situées dans les orientations

d'aménagement et de programmation (OAP), et/ou augmenter la densité de la zone AU afin de passer de 31 à 35 logements à l'hectare pour permettre la construction de 300 logements au lieu des 250 prévus. Ceci est d'autant plus nécessaire que le taux de rétention annoncé dans le rapport de présentation (page 159) est très élevé dans les OAP des zones UAb3 et UAb4 (20 logements minimum au lieu des 80 possibles).

Enfin, Il serait utile d'énoncer un phasage indicatif des opérations (OAP) et de définir la typologie des logements.

c) Le stationnement des caravanes

La commune n'a pas d'obligation de réaliser une aire d'accueil des gens du voyage. Toutefois, le PLU ne peut pas interdire le stationnement des caravanes dans toute la commune.

Il convient d'autoriser dans au moins une zone du PLU le stationnement des caravanes.

d) L'emplacement réservé N°5

L'emplacement réservé N°5 au bénéfice de la commune est destiné à la création d'une voie de liaison à la RD 16 reliant le péage, au sud du territoire communal, en relation avec la construction de nouveaux logements dans la zone AU.

À la page 171 du rapport de présentation du PLU, il est indiqué que ce barreau sud est prévu pour juguler la circulation sur la RD16 au nord de Vémars.

Or ce barreau dont la continuité sur la commune de Vémars n'est pas inscrite au PLU de cette commune, morcellera un îlot agricole de 75 ha d'un seul tenant en isolant 3 ha de terres agricoles.

L'objectif du SDRIF est de maintenir l'intégrité des terres agricoles. Le schéma directeur précise que le passage des infrastructures dans les espaces agricoles est possible, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité. Par ailleurs ces aménagements « ne doivent pas favoriser le mitage des espaces agricoles ».

Enfin, l'augmentation du trafic sur la voirie communale engendrée par la création de cette voie nouvelle porte atteinte à la continuité verte de l'espace de respiration inscrit au SDRIF.

Les conditions fixées par le SDRIF pour la création de cette infrastructure ne sont donc pas remplies.

II / La prise en compte du contenu législatif et réglementaire par les documents du projet de PLU

Le projet arrêté contient l'ensemble des documents du PLU prévu par l'article R.123-1 du code de l'urbanisme. Toutefois, leur contenu doit être complété :

– Le rapport de présentation :

- En application de l'article L 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ». Le rapport de présentation doit contenir cette analyse.
- Conformément à l'article L151-4, le rapport de présentation doit contenir l'inventaire des capacités de stationnement de véhicules hybrides et électriques et des vélos.
- Les dispositions du zonage Ap qui interdisent les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles doivent être justifiées.

– Le règlement :

- **Les espaces boisés classés (EBC)** : (page 9), la référence au code forestier est erronée ; l'article L311-1 du code forestier a été abrogé en 2012 et remplacé par l'article L341-1. S'agissant des espaces boisés classés (EBC), il faut rappeler les articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- **Zone UB - articles 6 et 7** (page 32) : les sous secteurs UBp, UBd et Ubcim doivent être réglementés en vertu de l'article R. 123-9 qui prévoit « les règles mentionnées au 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques »
- **Zone Uéco et Zone A - article 6 (page 59 et page 84)** : il est prévu par le règlement des dispositions interdisant dans une zone non aedificandi (ZNA) **de 70 m** de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, une interdiction de toutes occupations mais aussi une marge de recul comportant l'interdiction de toutes constructions à usage d'habitation ou d'hébergement des personnes sur une distance **de 100 m** de part et d'autre de l'axe de l'autoroute.
-
- L'article L.111-6 du code de l'urbanisme précise que « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une **bande de cent mètres** de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière ».

Il convient de respecter l'article L.111-6 et de mettre en cohérence la rédaction du règlement et le plan de zonage en inscrivant une bande inconstructible de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute en dehors des parties actuellement urbanisées et il serait souhaitable de maintenir la bande de 70 m de recul des constructions en limite des espaces urbanisés.

- **Zone A :**

- **Article 1** (page 80) : Cet article interdit toutes constructions dans la lisière de 50 mètres des EBC . Or le SDRIF permet l'implantation des bâtiments à destination agricole dans la lisière des 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 ha.
- **Article 2** (page 80) : les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne sont pas une destination réglementée par le PLU. Il convient de les retirer de la liste des affectations soumises à conditions particulières.
- **Article 6** (pages 83 ; 84) : les marges de recul des constructions agricoles ont été portées de 10 m à 7 m dans l'article A6. Il convient d'en faire de même pour l'article 7.

– **Les risques** : « Dissolution naturelle du gypse » et « Eaux pluviales »

- **Articles UA4, UB4** : Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU localise les zones de gypse. Dans ces zones, il est conseillé d'interdire l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, or le règlement ne le prévoit que dans la zone AU.
- **Article N 4** (page 94) : L'assainissement autonome en zone humide et en zone de gypse doit être interdit. Il convient de l'indiquer dans le règlement.

– **Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :**

- Le PADD doit comporter les objectifs chiffrés de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le document doit être complété par ces éléments.
- Le PADD doit traiter de la thématique réseau d'énergie

- **Les annexes** :

Caducité du POS et droit de préemption urbain : En application de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain ne peut être institué que dans « *les communes dotées d'un POS rendu public ou d'un PLU approuvé* ».

En conséquence, la commune étant actuellement soumise au règlement national d'urbanisme (RNU), la délibération instituant le DPU est caduque. La commune pourra instituer un droit de préemption urbain à l'approbation du PLU par délibération du conseil municipal.

ANNEXE 2

I – Plan de zonage

Il mériterait d'être complété par les informations suivantes :

- Patrimoine

Il est pertinent d'avoir identifié au plan de zonage les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Le plan de zonage pourrait être complété des deux éléments mentionnés au PADD dont la chapelle Charles Peguy et la fontaine Saint-Witz.

- Légende

Un petit triangle est identifié en **gras** dans la zone UAa, il suffit d'indiquer sa légende ou bien de le retirer s'il s'agit d'une erreur graphique.

Une confusion est possible entre les rayures oranges (PPRT) et les rayures roses (protection des lisières de bois de plus de 100 hectares), ainsi il serait approprié de les différencier.

II – Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

- Dans le schéma du PADD, il est fait référence à une desserte complémentaire pour la zone AU2 or cette zone AU2 n'existe pas. La référence doit être supprimée .
- Les flèches jaunes continues correspondant aux cheminements existants sont représentées dans la légende mais pas dans le schéma. Il convient soit de les supprimer soit de les représenter sur le plan.

III – Règlement

Le transport d'électricité

Il convient d'ajouter la phrase suivante :

- Article N2 y compris ses sous-secteurs, et Ueco2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées ainsi que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages. »

IV – Autres modifications

- Le rapport de présentation en page 257 parle de l'OAP 3 - UA**b**3 ; alors qu'il s'agit de l'OAP 4 - UA**b**4. Il s'agit ici d'une erreur matérielle à corriger.

