

Remarques au Commissaire Enquêteur

Enquête Publique PLU de St Witz (95)

Elgea est un groupe de Promotion immobilière qui bénéficie d'un savoir-faire reconnu en grande couronne.

Notre spécialité s'étend des petits collectifs en cœur de village aux projets de maisons de ville tant en accession à destination d'une clientèle de propriétaires occupants qu'à destination de logements locatifs sociaux réalisés en partenariat avec les principaux bailleurs, SA d'HLM nationales, Oph et office locaux.

C'est dans ce cadre et compte tenu d'un déficit très important de logements sociaux au regard de la loi SRU que nous avons été retenu par la Ville de St Witz pour la réalisation d'un projet de 39 logements locatifs sociaux élaborés de concert avec la ville et la société Domaxis qui sera le bailleur. **La construction de cet immeuble démarre en septembre 2017.**

La commune souhaite également confier à Elgea la création de logements sociaux complémentaires, qui font l'objet d'une **seconde opération situés dans le même ilot mais comportant cette fois une quote-part de logements en accession afin de réaliser une véritable mixité de produits (33 sociaux et 22 accessions environ)** sur des terrains propriété de la ville, situés au 5 rue de la fontaine aux chiens et sur une partie du terrain attenant référencé au cadastrale : AB 304

La demande de permis de cette seconde opération va être déposée dans le cadre du RNU en octobre 2017.

Du fait du délai d'instruction et de la date d'approbation du PLU, qui comportent chacun une part d'inconnue, et de la **spécificité de ces terrains expliqué ci-dessous et maintenant intégré**, il est nécessaire que ce second projet soit compatible avec le PLU à venir.

C'est pourquoi la mise en conformité du projet n°2 avec le futur PLU, nous amène à demander un **certain nombre d'adaptations à apporter au règlement de la zone UA b1** et cela pour les raisons spécifiques suivantes :

- **Topographiques:** Une différence de niveau d'environ 3m entre le niveau bas du terrain situé de la rue de la fontaine aux chiens et l'extrémité Nord Est du bâtiment situé côté de l'église qui constitue le point haut
- **dans son sous-sol:** contrairement à ce qui est observé sur la majorité des terrains à St Witz, nos sondages n'ont pas révélés de présence d'eau à faible Profondeur (inférieure à 3m)

Afin de préserver l'espace public devant l'opération, ce qui permettra notamment à la collectivité d'aménager un parking en surface pour le stationnement public de véhicules,

nous proposons de réaliser **des parkings situés sous le premier bâtiment** dont l'accès se fait par la rue de la fontaine aux chiens.

Cet accès correspondant au point bas du terrain, il se situe donc au rez-de-chaussée, au niveau de la rue.

Ce même parking se prolonge par contre sous le deuxième bâtiment (coté église), situé sur le point haut des terrains et correspond à cet endroit du fait de la différence de niveau à un parking "en sous-sol".

Ainsi, différentes adaptations sont nécessaires pour la mise en conformité de ce projet avec le futur PLU :

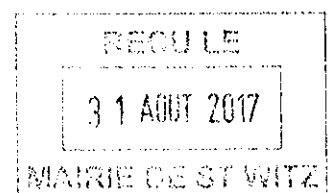
- Nous demandons donc que les articles UA1 et UA11 du règlement soient modifiés pour le secteur UA b1 pour permettre la réalisation de parkings dits en sous-sol.
- Que l'article UA12 soit également modifié et prévoit pour les logements locatifs non sociaux :
 - 2 places par logement de 3 pièces principales et plus.
 - 1,5 place par logement jusqu'à 2 pièces principales.
- L'article UA 10 du règlement de la zone UAb1 prévoit également que pour les constructions en R+2+ combles:
 - ✓ la hauteur au faitage du toit ne dépasse pas 14.5 m
 - ✓ L'article UA 11 du règlement prévoit que les toitures des constructions soient obligatoirement à deux pentes symétriques d'égales inclinaisons comprises entre 35° et 50°.

Nous ne pouvons satisfaire a ces deux conditions pour le bâtiment situé le long de la rue de la fontaine aux chiens (les parkings de ce côté surélèvent le bâtiment).

Nous proposons donc de réaliser sur ce seul bâtiment un toit à quatre pentes pour conserver une capacité significative de logements et respecter la hauteur maxima au faitage. Il faut donc modifier le règlement des articles UA 10 et UA 11 pour le sous-secteur UA b1 dans ce sens.

- Le PLU prévoit un emplacement réservé coté à 12 m dans le plan de zonage et l'OAP du sous-secteur concerné.

Cet emplacement réservé a pour but de permettre la réalisation par la commune d'une voie de jonction entre la rue des hauts de Senlis et la rue de la Fontaine aux chiens.



La largeur de cet Emplacement réservé a été fixé lors de la rédaction du PLU à 12 m car la commune ne disposait pas des relevés permettant de définir avec précision la largeur minima nécessaire a un tracé garantissant une bonne insertion du trafic. Les contraintes de marge de recul (coté nord ouest), de dimensionnement du bâtiment pour réaliser un nombre optimal de logements, nous amènent à demander la réduction de la largeur de cet Emplacement pour le ramener à 8,4 m, par rapport à la limite foncière voisine.

Cette largeur s'avère suffisante pour garantir un tracé permettant une bonne insertion du trafic dans la rue de la fontaine aux chiens.

Ces divers points ont déjà été débattus avec la commune et, à notre connaissance, ne font pas l'objet d'objection de sa part.

L'architecte de l'opération, le cabinet Terravivre représenté par Catherine Paris viendra vous rencontrer lors de votre permanence du 2 septembre prochaine afin de vous présenter un plan vous permettant de visualiser les adaptations mineures demandées.

Nous vous prions de bien vouloir tenir compte de ces remarques pour autoriser les modifications correspondantes des articles concernés du PLU et vous en remerciant par avance.

**Société ELGEA
Jean Jacques Alter
Directeur IDF NO**

