

**DEPARTEMENT DU VAL D'OISE**

**MAIRIE DE SAINT WITZ  
SERVICE DE L'URBANISME**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**Plan Local d'urbanisme**

**CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Enquête du 17 juillet 2017 au 2 septembre 2017

## **Généralités :**

La Mairie de Saint Witz a demandé le 28 avril 2017 au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise la tenue d'une Enquête Publique en vue de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune. Il est à noter que la procédure suivie à Saint Witz a été particulière et longue puisque :

- Le PLU a été arrêté une première fois le 4 septembre 2013,
- Par suite, l'avis défavorable des services de l'Etat du 10 décembre 2013 a motivé, après reprise des études, un second arrêt le 18 décembre 2015,
- Un second avis défavorable a été prononcé par lettre du Préfet le 22 mars 2016,
- En accord avec la DDT95, la mairie a décidé de poursuivre la procédure par la mise à l'enquête publique du dossier,
- Dans son rapport final et ses conclusions de juin 2016, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti de réserves,
- Il s'est avéré que ces réserves modifiaient substantiellement le projet communal (PADD). Sur cette base la commune a retenu le choix de faire un nouvel arrêt de son PLU (30 mars 2017) et de relancer une enquête publique.

L'enquête est notamment régie par les textes suivants :

- le Code général des collectivités territoriales,
- le Code de l'Urbanisme,
- le Code de l'Environnement et notamment les chapitres II et III du titre II du livre Ier,
- En outre, cette enquête s'appuie sur la délibération n°2015-046 du Conseil Municipal du 30 mars 2017 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Cette enquête est régie par le décret n° 011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, et applicable depuis juin 2012.

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a, par décision du 15 mai 2017, procédé à la désignation du commissaire enquêteur en la personne de Mr Daniel THIERIET.

Les conclusions présentées ci-après s'appuient sur le Rapport d'Enquête.

## **1. Conclusions du Commissaire Enquêteur :**

### **1.1. Aspects généraux :**

Le Commissaire Enquêteur constate d'abord que cette enquête a vraiment intéressé le grand public malgré le contexte un peu particulier (3 arrêts du projet par le Conseil Municipal, seconde enquête publique). En effet, le nombre d'observations recueillies au cours de l'enquête, soit 41, et le nombre de personnes reçues au cours des permanences du Commissaire Enquêteur, soit environ 25, sont au-dessus de la moyenne pour ce type d'enquête et le nombre d'habitants de la commune.

Par ailleurs il est noté que le déroulement de l'enquête en pleine période de vacances n'a pas empêché le public de se prononcer.

#### ***Procédure :***

L'ensemble des formalités valant procédure d'enquête publique s'est déroulé conformément aux articles de l'arrêté de Monsieur le Maire de Saint Witz du 2 juin 2017. Le commissaire enquêteur n'a pas constaté d'anomalies, tant dans les formalités de publicité que dans le déroulement de l'enquête.

En ce qui le concerne, le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable sur les phases de la susdite procédure.

### **1.2. Conclusions détaillées par thème :**

L'examen des observations et courriers reçus (Chaque courrier ou observation pouvant traiter plusieurs sujets) a permis de constater clairement que l'analyse la plus pratique serait de les regrouper par thèmes. Nous avons donc examiné ainsi 15 thèmes pour lesquels les conclusions vont être détaillées ci-après :

## Les appréciations générales sur le PLU valables pour tous les secteurs :

### **1.2.1. Thème n°1 - Avis favorable général sur le projet de PLU :**

Le commissaire enquêteur note l'intérêt du public pour cette enquête conduisant plusieurs personnes à se déplacer pour exprimer par écrit un avis favorable.

### **1.2.2. Thème n°2 - La densification, l'augmentation du nombre de logements et de la population :**

Plusieurs observations pensent que le projet de PLU va conduire à une augmentation trop importante du nombre de logements (+380) et de la population, avec des conséquences pour l'instant non décrites dans le dossier :

- Gare routière pour augmenter l'accès aux transports publics ?

Sur ce point la Mairie répond qu'une gare routière pour le lycée et le futur collège était prévue sur l'emplacement destiné au collège et que la DDT a demandé de supprimer cet emplacement pour respecter les 5% de consommation de terre agricole. Ce n'est pas une gare routière dont a besoin le village, mais d'un accroissement de la fréquence de passage des bus ainsi que d'une desserte les week-ends et de passages correspondant aux horaires de travail des entreprises sur la plateforme de Roissy. A noter que le covoiturage sera encouragé par la réservation de zones de parking spécifiques.

- Nouvelles installations publiques (stades, gymnases, collège, crèches, poste...)

La Mairie répond : Faut-il trois stades (actuellement 2) et deux gymnases (actuellement 1) dans un village de ~3000 habitants ? Par ailleurs en ce qui concerne les équipements scolaires : nous sommes actuellement devant un problème de fermeture de classes et non de pénurie (voir réponse déjà faite dans la précédente enquête publique de Juin 2016, annexe 1). Il est prévu de déplacer l'école maternelle et d'en profiter pour augmenter sa capacité d'accueil.

-Tout cela nécessitera des financements alors que la commune n'a même pas les moyens de construire une mairie dans un endroit prévu à cet usage. La réponse de la Mairie est que la commune a fait le choix de donner la priorité à la salle multi activités (Centre culturel « La Tuilerie ») et non à la construction d'une nouvelle

mairie. Dans ce choix la DUP a été conservée sur le terrain du moulin qui offre une surface suffisante pour une mairie de la taille de celle de Plailly. De plus la Mairie souhaite savoir quelles seront les compétences, donc les services, qui seront conservés à terme par les mairies.

-Par ailleurs ces personnes refusent cette densification car elles ont choisi de vivre dans un village rural et non dans une ville, et ne veulent pas que Saint-Witz devienne une ville dortoir.

-Enfin une autre observation se demande si cette augmentation du nombre de logements ne serait pas au-dessus de ce qui est normalement imposé par la loi et questionne sur les raisons d'une telle surenchère de la part de la Mairie. Sur ce point la réponse est : la commune ne cherche pas plus de contraintes que celles qui lui sont imposées. Et pourquoi le ferait-elle ? Au vu du développement des justificatifs expliqués dans le rapport de présentation, le commissaire enquêteur pense qu'elle ne fait pas du tout de surenchère par rapport aux obligations légales,

Ces arguments sont tout à fait valables aux yeux du commissaire enquêteur.

Il semble au commissaire enquêteur que le véritable souci est lié à la circulation et aux transports, objet du thème suivant.

### ***1.2.3. La circulation et le stationnement dans la ville :***

De nombreuses observations soulignent le caractère sous-dimensionné des accès routiers et des transports en commun et s'inquiètent de la situation future avec l'augmentation de population prévue qui risque d'apporter beaucoup de nuisances : embouteillages, pollution...

La Commune rappelle et précise ici quelques éléments concernant le problème de la circulation et des transports, point certainement le plus difficile à régler dans ce PLU comme ceci a déjà été vu dans le thème n°2 précédent :

- Le dossier mentionne un certain nombre d'actions d'amélioration de la circulation prévues avec les emplacements réservés correspondants. La Mairie précise dans son mémoire en réponse l'action concernant la rue de Paris.
- Le problème des liaisons de bus est confirmé par la Mairie mais celui-ci ne dépend pas directement d'elle. La Mairie ne peut qu'insister auprès de la

CARPF et du Conseil Général. Ceci pourrait également se faire à l'occasion de l'établissement d'un PDU (Plan de Déplacement Urbain) à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.

Par ailleurs une observation met en cause la Mairie concernant la nouvelle liaison routière envisagée dans le projet à la limite de Vémars en indiquant que le Préfet avait indiqué qu'elle était impossible ! Sur ce point, la Mairie a raison de dire que le courrier du Préfet est postérieur à l'élaboration du dossier puisqu'il s'agit de l'avis dans le cadre de la consultation des PPAs, avis rendu le 3 juillet 2017 soit après le début de l'enquête.

#### ***1.2.4. Thème n°4 - Les logements sociaux :***

Certaines observations se demandent pourquoi construire des logements sociaux, avec divers raisonnements :

- Le nombre de logements sociaux dans la communauté de communes est suffisant et dispenserait Saint-Witz d'en construire. Sur ce point la Commune répond très justement que la mutualisation au sein de la Communauté d'Agglomération n'est aujourd'hui absolument pas légale et ne peut dispenser la Commune de respecter les ratios de logements sociaux,
- Une observation conteste la réalité de la pénalité payée par la commune présentée par celle-ci pour « terroriser le peuple » afin de faire accepter le projet. Elle indique que la véritable pénalité (Le SRUCOL) est mélangée avec le FSRIF, fonds de solidarité payé par les communes riches au profit des communes pauvres, alors même que ce FSRIF devra encore être payé même si la commune dépasse les 25% de logements sociaux. La commune répond que les pénalités imposées à la Commune pour non-respect des ratios de logements sociaux devraient, avec l'arrivée de population moins aisée, baisser compte-tenu du mode de calcul (Actuel) basé sur le revenu moyen de la population. Le commissaire enquêteur ajoute que même si la pénalité ne devait pas baisser, il serait illusoire de ne pas vouloir respecter les quotas de logements sociaux en se basant sur cet argument car dans ce cas la loi permet au Préfet de se substituer au Maire pour préempter des terrains et donner des permis de construire pour

des logements sociaux.

- Pourquoi faire des logements sociaux, destinés à des familles à revenus modestes, alors que l'offre de transports publics est très déficiente et inadaptée ? sur ce point difficile la réponse de la Commune est dans le thème précédent n°3.
- Certaines observations utilisent ce dernier argument pour demander que les logements sociaux soient plutôt construits dans la partie ouest de Saint-Witz près de la gare, comme d'ailleurs le demande le SDRIF. La réponse de la Commune est claire : Sur quels terrains ? il n'existe pas de terrains propriétés de la commune. Quelles seraient les infrastructures d'accueil : écoles, crèches ..... ? Cette « solution » ne respecte pas la mixité sociale. Il est clair à la Commune mais aussi au commissaire enquêteur qu'une telle implantation de logements sociaux, mais aussi privés, ne pourrait se faire que dans le cadre d'un PLU Intercommunal au niveau de la Communauté d'Agglomération (A la suite du SCOT par exemple).

#### ***1.2.5. Thème n°5 - Hauteur des futurs immeubles :***

Certaines observations refusent de voir des immeubles de grande hauteur dans la commune en précisant pour l'une de ne pas dépasser 3 étages.

Le commissaire enquêteur constate que la population est d'accord avec la Mairie pour ne pas avoir d'immeuble de « grande hauteur » sur la Commune. C'est bien ce qui est prévu dans le projet de PLU soumis à enquête.

#### ***1.2.6. Thème n°6 - Les OAPs sur terrains privés :***

Certaines observations s'insurgent de voir que des OAPs concernent des propriétés privées, portant ainsi atteinte au droit de propriété « Droit inviolable et sacré dont nul ne peut être privé ». Cette façon de faire lèse les propriétaires qui ne peuvent pas faire ce qu'ils veulent sur leurs propriétés et s'apparente à une expropriation déguisée.

Une observation ajoute que « *les terrains disponibles de la commune, ou autres*

*terrains publics sont suffisamment nombreux pour ne pas avoir à bafouer notre constitution qui prône la liberté de l'individu, son droit d'entreprendre, son droit de propriété. »*

Sur un sujet voisin, une observation considère aussi que le droit de préemption au profit de la commune est aussi une atteinte au droit de propriété.

La Mairie et le commissaire enquêteur sont d'accord pour dire que l'élaboration d'un PLU en Ile de France est un exercice très compliqué pour une Mairie car elle doit tenir compte de multiples contraintes dont certaines sont divergentes. En effet, en particulier, elle doit :

- Construire suffisamment de logements et surtout de logements sociaux pour respecter la densification de population imposée par le SDRIF et les quotas de logements sociaux imposés par la loi ALUR,
- Tout en ne consommant pas trop de terres agricoles (Pourcentage fixé par le SDRIF et contrôlé par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), c'est-à-dire en utilisant d'abord les « dents creuses » dans les zones déjà urbanisées.

L'urbanisation de la zone AU n'étant pas suffisante en termes de logements tout en étant le maximum autorisé pour la consommation de terres agricoles, comme indiqué la Mairie n'a pas eu d'autre choix que de se rabattre (OAP et préemption) sur des « dents creuses » communales d'abord mais aussi privées car les premières étaient insuffisantes.

On peut regretter cette atteinte au droit de propriété mais il s'agit d'utilité publique.

#### ***1.2.7. Thème n°7 - Les cartes géologiques et le risque lié au gypse :***

3 observations soulignent le risque d'effondrement de terrain lié au gypse sur la commune en indiquant en même temps que la carte présentée dans le dossier est plus favorable que la dernière carte de l'Inspection Générale des Carrières de Versailles. Le principe de précaution voudrait que ce soit cette dernière carte qui soit la référence.

La Mairie répond que la commune n'a pas compétence pour juger de la pertinence des informations fournies par la DDT.

Il semble au commissaire enquêteur, non spécialiste en géologie, que les zones mentionnées dans le Plan de contraintes du sol et du sous-sol figurant dans les annexes du PLU sont les zones d'affleurement du gypse, ce qui ne veut pas dire que le gypse n'est pas présent ailleurs et que le risque n'existe pas ailleurs.

Le commissaire enquêteur se demande donc s'il ne serait pas souhaitable de généraliser les précautions à prendre partout dans la partie est de la Commune, surtout pour la construction d'immeubles.

#### ***1.2.8. Thème n°8 - Evolution du règlement :***

Une observation note avec satisfaction l'évolution du règlement (Article UB6 – page 31) : passage du retrait de construction sur les terrains à l'angle de deux voies de 5 m à 2,5 m.

Le commissaire enquêteur ne peut qu'enregistrer la satisfaction de la population ainsi exprimée.

### **Thèmes particuliers à un secteur**

#### ***1.2.9. Thème n°9 - La zone AU :***

Les avis sont partagés quant à l'édification de 250 logements sur cette zone :

- Deux observations pensent que c'est trop, que c'est loin des transports publics et que cela apportera inévitablement des problèmes d'accès et de pollution,
- Deux autres observations sont plutôt favorables,
- Une observation pense qu'il faut plutôt augmenter vers les 300 logements comme le demande la Préfecture,
- Enfin une autre observation est plutôt favorable mais en souhaitant que l'implantation des immeubles se fasse plus vers le centre de la zone et en demandant que les problèmes de circulation soient gérés.

Le commissaire enquêteur pense comme la Mairie que le nombre de 250 logements sur la zone AU est un bon compromis qui semble accepté par la majorité de la population, comme le montre l'enquête publique de 2016.

Quant au positionnement des petits immeubles sur cette zone AU, les raisons

données par la Mairie sont convaincantes.

#### ***1.2.10. Thème n°10 - La zone UAb3 et l'OAP correspondante :***

Dans le prolongement du thème 6 « *Les OAPs sur terrains privés* », six observations, provenant essentiellement de la famille propriétaire de la zone, détaillent les projets de développement sur la zone et les impossibilités qui découlent de l'inscription de la zone dans l'OAP.

Les propriétaires indiquent aussi clairement qu'ils n'ont ni l'intention de vendre ni l'intention de construire les logements correspondant à l'OAP. Ceci se traduirait par une baisse du nombre de logements privés et sociaux construits sur la commune.

Le commissaire enquêteur répétera ici ce qu'il a écrit au niveau du thème 6 : l'urbanisation de la zone AU n'étant pas suffisante en termes de logements tout en étant le maximum autorisé pour la consommation de terres agricoles, comme indiqué la Mairie n'a pas eu d'autre choix que de se rabattre (OAP et préemption) sur des « dents creuses » communales d'abord mais aussi privées car les premières étaient insuffisantes.

On peut encore regretter cette atteinte au droit de propriété mais il s'agit d'utilité publique.

Notons comme l'indique la Mairie que le taux de rétention retenu est élevé pour tenir compte du fait que les propriétaires seront certainement opposés à une vente. C'est ce qui a été dit et écrit par les représentants de la famille propriétaire du terrain objet de l'OAP3 dans les observations reçues.

#### ***1.2.11. Thème n°11 - La zone UAb1 et les futures constructions face au centre commercial :***

Une observation fait remarquer que les constructions sur la partie est de cette zone en face du centre commercial supprimeront des places de parking bien utiles en particulier les jours de marché, ce qui sera préjudiciable.

Par ailleurs le groupe de promotion immobilier Elgea, chargé de la construction sur cette zone, demande quelques modifications au règlement du PLU pour qu'il y ait conformité avec le projet déjà déposé. Ces modifications sont listées dans le courrier C7.

La réponse de la Commune est positive sur le premier point : l'emprise du bâtiment et de ses parkings privatifs est exactement celle du terrain clos actuellement. Il n'y aura donc à ce niveau aucun impact sur les places de parking. En ce qui concerne la demande ELGEA, la commune est favorable. Elle modifiera en conséquence les règlements des zones concernées. Ces demandes de l'aménageur paraissent mineures et de bon sens au commissaire enquêteur.

#### ***1.2.12. Thème n° 12 - Limite urbaine à l'ouest de l'autoroute A1 :***

La société TERRA-1, aménageur promoteur, souhaite dans son courrier modifier la limite urbaine vers le sud-ouest apparemment en cohérence avec l'avis de la Préfecture du Val d'Oise.

La Commune soutient le projet de la société Terra car il garantit que les terrains concernés ne deviendront pas des friches avec occupation sauvage. La limite du FRUIF sera descendue le long du CD 317 jusqu'à la limite sud de la commune puis vers l'Ouest jusqu'en limite de la commune de Marly.

Le Front urbain s'arrête dans le dossier de façon impromptue et cette modification la complètera jusqu'à la limite ouest de la Commune, comme demandé par M. le Préfet. Le commissaire enquêteur y est donc favorable.

L'harmonisation ultérieure de ce Front Urbain avec les communes voisines paraît totalement judicieuse au commissaire enquêteur.

#### ***1.2.13. Thème n° 13 - Problèmes d'assainissement :***

Une observation soulève le problème d'assainissement rue de la Fontaine aux chiens : il semblerait que le raccordement au réseau d'eaux usées de quelques maisons, fonctionnant actuellement avec fosse septique, pose problème alors que le règlement de cette zone l'impose !

Bien que le problème soulevé puisse être important pour les personnes concernées, le commissaire enquêteur est d'accord avec la Mairie pour dire qu'il ne relève pas de l'élaboration du PLU mais du respect du règlement concernant les eaux usées et les eaux de pluie (Règlement passé valable au moment des constructions).

## **Problèmes et erreurs matériels :**

### ***1.2.14. Thème n° 14 - Fonctionnement du site Internet de la Mairie :***

2 observations indiquent des problèmes de fonctionnement du site Internet de la Mairie.

Ayant eu l'information de dysfonctionnements éventuels du site internet, le commissaire enquêteur s'est immédiatement connecté pour vérifier et a constaté que tout fonctionnait normalement. Peut-être y a-t-il eu un problème passager ou de mauvaises manipulations ?

Quoiqu'il en soit les personnes concernées ont pu s'exprimer en remettant un courrier lors de la dernière permanence.

### ***1.2.15. Thème N° 15 - Erreurs matérielles à corriger :***

M.Vanderstigel, au nom de la Mairie, demande de prendre en compte dans le document définitif quelques corrections mineures à apporter suite à la détection d'erreurs matérielles. Ces corrections sont listées dans les observations C6 et C15.

Les demandes de la Mairie corrigent des erreurs manifestes dans le dossier ou bien apportent des modifications qui paraissent mineures et de bon sens au commissaire enquêteur.

## **2. Conclusions finales :**

Pour toutes les raisons mentionnées dans les paragraphes précédents, qui s'appuient sur le Rapport d'Enquête, le Commissaire Enquêteur, outre les recommandations contenues dans le rapport, émet l'avis suivant :

« **AVIS FAVORABLE** au projet de Plan Local d'Urbanisme »

A Saint Witz, le 26 septembre 2017

Le Commissaire Enquêteur,



Daniel THIERIET