

**DEPARTEMENT DU VAL D'OISE**

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

**ENQUETE PUBLIQUE**

**Plan Local d'urbanisme**

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

Enquête du 17 juillet 2017 au 2 septembre 2017

## SOMMAIRE

1. GENERALITES :
2. ORGANISATION DE L'ENQUETE :
3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE :
4. RAPPORT D'OBSERVATIONS ET MEMOIRE EN REPONSE  
DU PETITIONNAIRE
5. ANALYSE DES OBSERVATIONS

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

- 1) Avis favorable général sur le projet de PLU :
- 2) La densification, l'augmentation du nombre de logements et de la population :
- 3) La circulation et le stationnement dans la ville :
- 4) Les logements sociaux :
- 5) Hauteur des futurs immeubles :
- 6) Les OAPs sur terrains privés :
- 7) Les cartes géologiques et le risque lié au gypse :
- 8) Evolution du règlement :

### Thèmes particuliers à un secteur

- 9) La zone AU :
- 10) La zone UAb3 et l'OAP correspondante :
- 11) La zone UAb1 et les futures constructions face au centre commercial :
- 12) Limite urbaine à l'ouest de l'autoroute A1 :
- 13) Problèmes d'assainissement :

### Problèmes et erreurs matériels :

- 14) Fonctionnement du site Internet de la Mairie :
- 15) Erreurs matérielles à corriger :

**ANNEXES :**

**Procès-Verbal d'Enquête Publique**

**Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage**

## 1. GENERALITES :

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.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprenait :

- ***Pour la partie technique du projet :***

1-Le rapport de présentation. Document de 258 pages présentant les objectifs de la révision, le contenu du dossier et la procédure d'enquête publique, le diagnostic et état initial de l'environnement, les justifications et impacts sur l'environnement.

2-Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Document de 7 pages A4 et 2 pages A3 présentant les orientations générales du plan,

3-Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Document de 5 pages A3 synthétisant les 5 OAP retenues,

4-Partie Règlementaire.

4.1-Plans de zonage : 4.1.1 à l'échelle de la commune (Au 1/5000), 4.1.2 pour le village (Au 1/2500).

4.2-Règlement : document de 98 pages explicitant, par zone, les règles applicables pour les futures constructions.

4.3-Emplacements réservés : 1 page pour chacun ER1 à ER8.

5-Annexes.

- 5.1-Annexes servitudes d'utilité publique.

- 5.1.a Liste et plan des Servitudes d'utilité publique (Plan au 1/5000),
- 5.1.b Plan de Prévention des Risques Technologiques – PPRT : Note de présentation de 59 pages, règlement de l'établissement NCS Pyrotechnie et Technologies de 8 pages,
- 5.1.c Classement sonore des infrastructures terrestres – Plan au 1/5000<sup>ème</sup>,
- 5.1.d Gaz – Document de 8 pages,
- 5.1.e SNCF – Document de 18 pages.

- 5.2-Fiches des éléments de paysage à préserver (3 pages). Ce document comprend également les listes de maisons et d'arbres considérés comme remarquables,

- 5.3-Eléments relatifs aux réseaux :

- Plan de zonage d'assainissement – Document de 27 pages avec les annexes :
  - 1-Contraintes du sol et sous-sol sur la commune de Saint Witz (1 carte A3),

- 2-Carte des gestionnaires d'eaux usées (1 plan au 1/5000),
  - 3-Règlement d'assainissement collectif du SICTEUB (22 pages A4),
  - 4-Règlement d'assainissement collectif du SIAH (4 pages A4),
  - 5-Statuts du SICTEUB sur l'ANC (5 pages),
  - 6-Courrier du SIAH (2 pages),
  - 7-Carte de zonage des eaux usées (1 plan au 1/5000),
  - 8-Carte des gestionnaires du réseau d'eaux pluviales (1 plan au 1/5000),
  - 9-Règlement du SIABY pour la gestion des eaux pluviales (2 pages),
  - 10- Règlement du SIAH pour la gestion des eaux pluviales (2 pages),
  - 11-Carte de zonage des eaux pluviales (Plan au 1/5000).
- 5.4-PLU Protection, Risques, Pollutions :
    - 5.4a-Contraintes du sol et du sous-sol (1 plan au 1/10000),
    - 5.4b-Retrait -Gonflement des sols argileux (2 pages A4 + 1 page A3).
  - 5.5-Informations jugées utiles :
    - 5.5a- Droit de préemption urbain (1 plan au 1/5000),
    - 5.5b-Carte agricole (1 plan au 1/15000),
    - 5.5c-Plan de situation du projet Roissy-Picardie (1 page A4).

#### 6-Pièces administratives :

- 6.1-Préscription de l'élaboration du PLU : délibération du conseil municipal du 11/02/2010,
- 6.2-Porter à connaissance :
  - Prorogation de déclaration d'utilité publique du 7/05/2010 pour la liaison entre la RD10 et la RD922 (3 pages),
  - Décision du 17/02/2017 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale (5 pages),

- Porter à connaissance complémentaire du 1/03/2013 (5 pages),
  - Porter à connaissance (27 pages),
  - Fiche Porter à connaissance : contenu du PLU (9 pages),
  - Fiche Porter à connaissance : les grandes lois d'urbanisme (3 pages),
  - Fiche Porter à connaissance : les outils en faveur de la production de logements (4 pages),
  - Fiche Porter à connaissance : environnement (3 pages).
  - 6.3-Autres délibérations du Conseil Municipal :
    - Débat sur le PADD du 7/2/2013,
    - CR du débat sur le PADD 28/11/2016
  - 6.4-Bilan de la concertation :
    - Document du 30/03/2017 (5 pages)
    - Présentation (17 pages)
    - Réunions publiques (2 pages A3)
  - Délibération du CM arrêtant le projet de PLU du 30/3/2017 (4 pages)
- 7-Glossaire (18 pages)

Le dossier soumis à l'enquête publique comprenait également :

- ***Pour la partie administrative :***
  - ***Pièces diverses :***
    - ***L'arrêté d'ouverture d'enquête publique*** n°30/17 de Monsieur le Maire de Saint Witz en date du 2 juin 2017,
    - ***L'affiche « Avis d'enquête publique »,***
    - ***Plan des lieux d'affichage sur la Commune,***
    - ***Rapport d'information de la police municipale,***
    - ***Les annonces légales :***
      - Attestation de parution dans Le Parisien (28/6 et 19/7) et dans La Gazette (28/6),
      - Extraits des journaux du 28/6/2017

○ *Avis des PPA (Personnes Publiques Associées) :*

- Etat
- SNCF
- CDPENAF
- Département du Val d'Oise
- Commune de Plailly
- Cci du Val d'Oise
- Commune de Villeron

En dernier lieu, *le registre d'enquête publique* côté et paraphé par le commissaire enquêteur.

L'ensemble du dossier était donc très volumineux (Plus de 700 pages et 11 plans) et était donc très difficile à lire et à comprendre dans son ensemble pour le public. Notons que le dossier était accessible en ligne sur le site Internet de la Mairie.

## **2. ORGANISATION DE L'ENQUETE :**

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.

Suite à la réception de cette décision, le commissaire enquêteur a contacté le service urbanisme de la Ville, à savoir Madame Marie-Laure CHABBERT, en vue d'organiser les modalités de l'enquête. Pour ce faire, le commissaire enquêteur a participé le 31 mai 2017 à une réunion de démarrage en mairie avec Monsieur G. BUCHET Maire, Monsieur J.VANDERSTIGEL conseiller municipal en charge du PLU, Madame V.JOLY Directrice Générale des Services et Madame CHABBERT pour comprendre le contexte et fixer les dates de l'enquête et des permanences. Cette réunion a permis de mieux comprendre l'historique du projet ainsi que les enjeux. A l'issue de cette réunion le dossier papier a été remis au commissaire enquêteur. Au cours de cette réunion le Commissaire Enquêteur a également pu coter et parapher le registre d'enquête.

A l'issue de cette réunion une première visite partielle des lieux a été faite par le commissaire enquêteur.

Ainsi, la durée de l'enquête a été fixée à 48 jours consécutifs, du lundi 2 juillet 2017 au samedi 2 septembre 2017 inclus, avec les dates, heures, et lieux de permanences. Monsieur le Maire de Saint Witz a alors pris l'arrêté n° 30/17 prescrivant l'ouverture de l'enquête le 2 juin 2017. Cet arrêté a été immédiatement transmis au commissaire enquêteur.

Le dossier a alors été déposé avec le registre à la mairie de Saint Witz qui a alors procédé à l'affichage réglementaire. Cet affichage a été fait le 27 juin 2017 au matin. Ainsi, l'information du public a été assurée par affichage sur les panneaux d'informations municipales de la mairie au moins à compter de cette date, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête conformément à l'article 7 de l'arrêté du 2 juin 2017. Par ailleurs l'avis d'enquête était disponible ce même jour sur le site Internet de la Mairie de Saint Witz.

Cette enquête a également été précédée d'un avis d'information publié dans deux journaux locaux : le Parisien édition du Val d'Oise et La Gazette du Val d'Oise du 28 juin 2017, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête. Cet avis a également été rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête : le 19 juillet 2017 pour le Parisien et pour La Gazette conformément à l'article 8 de l'arrêté du 2 juin 2017.

### **3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE :**

L'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme élaboré par la Mairie de la ville de Saint Witz, Service de l'Urbanisme, s'est tenue du 17 juillet 2017 au 2 septembre 2017 dans les locaux de la Mairie de Saint Witz.

A cet effet un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur a été ouvert le 17 juillet 2017 et mis à la disposition du public, ainsi que le dossier d'enquête publique et l'arrêté du 2 juin 2017 y afférent, pendant toute la durée de l'enquête selon les heures d'ouverture de la mairie, comme indiqué à l'article 2 de l'arrêté de Monsieur le Maire de Saint Witz du 2 juin 2017. Conformément à l'article 7 dudit arrêté, un avis d'enquête publique a été affiché dans la commune du lieu d'enquête le 27 juin 2017.

En application de l'article 4 de l'arrêté du 2 juin 2017, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public dans la mairie de Saint Witz aux jours et heures suivants :

Lundi 17 juillet 2017 de 15h à 18h,

Mardi 1<sup>er</sup> août 2017 de 9h à 12h,  
Jeudi 10 août 2017 de 15h à 18h,  
Mercredi 23 août 2017 de 9h à 12h,  
Samedi 2 septembre 2017 de 9h à 12h.

afin d'y recueillir les observations du public et les correspondances qui pouvaient être adressées au commissaire enquêteur.

Compte-tenu de l'affluence et de la queue du public attendant d'être reçu, le Commissaire Enquêteur a dû prolonger la durée de la dernière permanence de 40 mn le 2 septembre.

Au cours de l'enquête, il y a eu au total 5 observations écrites dans les registres, 2 observations orales, 16 correspondances et 18 observations reçues sur le site Internet de la Mairie de Saint Witz soit **41** contributions portées à la connaissance du commissaire enquêteur.

Conformément à l'article 5 de l'arrêté de Monsieur le Maire de Saint Witz du 2 juin 2017, les registres ont été récupérés à la fin de l'enquête par le commissaire enquêteur afin qu'il puisse les clore et exploiter les observations.

#### 4. **RAPPORT D'OBSERVATIONS ET MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE**

A la fin de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a établi un Procès-Verbal d'Observations et l'a transmis avec ses annexes au Service Urbanisme de la Ville de Saint Witz, le 6 septembre 2017.

Ce Procès-Verbal d'Observations figure en annexe du présent document.

Le Commissaire Enquêteur a reçu le mémoire en réponse de la Mairie de Saint Witz par courriel et par courrier postal le 13 septembre 2017 et celui-ci apporte des éléments de réponse consistants au regard des remarques formulées dans le procès-verbal. Ce mémoire en réponse ainsi que le procès-verbal ne sont pas détaillés ici puisqu'ils constituent des annexes au présent rapport d'enquête publique.

## 5. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Le Procès-Verbal d'Enquête Publique et ses tableaux annexés donnent le détail des observations portées à la connaissance du commissaire enquêteur, et le ou les thèmes concernés. Le commissaire procédera ensuite à l'analyse de celles-ci par thèmes.

Les thèmes recensés suite aux diverses observations sont au nombre de **15** :

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

- 1) *Avis favorable général sur le projet de PLU :*
- 2) *La densification, l'augmentation du nombre de logements et de la population :*
- 3) *La circulation et le stationnement dans la ville :*
- 4) *Les logements sociaux :*
- 5) *Hauteur des futurs immeubles :*
- 6) *Les OAPs sur terrains privés :*
- 7) *Les cartes géologiques et le risque lié au gypse :*
- 8) *Evolution du règlement :*

### Thèmes particuliers à un secteur

- 9) *La zone AU :*
- 10) *La zone UAb3 et l'OAP correspondante :*
- 11) *La zone Uab1 et les futures constructions face au centre commercial :*
- 12) *Limite urbaine à l'ouest de l'autoroute A1 :*
- 13) *Problèmes d'assainissement :*

### Problèmes et erreurs matériels :

- 14) *Fonctionnement du site Internet de la Mairie :*
- 15) *Erreurs matérielles à corriger :*

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

**1°) Avis favorable général sur le projet de PLU :**

**1.1. Définition du thème :**

Plusieurs observations émettent un avis favorable général sur le projet de PLU présenté sans plus de détails.

**1.2. Ce que dit le dossier :**

Evidemment le dossier ne dit rien sur un avis favorable.

**1.3. Remarques et commentaires supplémentaires du Maître d'Ouvrage :**

Aucun commentaire de la part de la Mairie sur ce point.

**1.4. La position du Commissaire Enquêteur :**

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

**2°) La densification, l'augmentation du nombre de logements et de la population :**

**2.1. Définition du thème :**

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

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.

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.

## ***2.2. Ce que dit le dossier :***

Le rapport de présentation du projet de PLU indique effectivement (en page 110) à l'horizon 2026 une augmentation du nombre de logements de 380 et du nombre d'habitants de 547 pour aboutir à 3044 habitants.

En revanche le dossier n'indique rien quant à d'éventuels infrastructures supplémentaires qui s'avèreraient nécessaires telles que celles mentionnées dans les observations ci-dessus.

En ce qui concerne une éventuelle « surenchère » de la part de la Mairie par rapport aux lois et contraintes légales, le rapport de présentation détaille sur les pages 152 à 158 les aspects de compatibilité avec le SDRIF (Schéma Directeur Régional de l'Ile de France) qui est le document d'urbanisme de portée supérieure qui s'impose au PLU. Ce texte montre que le PLU respecte tout juste le SDRIF sur le point augmentation de population et de densité humaine.

## ***2.3. Réponses et commentaires du Maître d'Ouvrage :***

a) Gare routière :

Une gare routière pour le lycée et le futur collège était prévue sur l'emplacement destiné au collège, la DDT nous 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.

b) Equipements publics :

- Faut-il trois stades (actuellement 2) et deux gymnases (actuellement 1) dans un village de ~3000 habitants ?

- Equipements 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.

c) Financement/ mairie :

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 nous avons conservé la DUP sur le terrain du moulin qui offre une surface suffisante pour une mairie de la taille de celle de Plailly. De plus nous souhaitons savoir quelles seront les compétences, donc les services, qui seront conservés à terme par les mairies.

d) Développement au-delà du besoin :

Le déficit en LLS fait que le projet de cœur de village ne permet pas de satisfaire aux exigences légales : 25% pour nous qui sommes carencés.

25% des 893 résidences principales, soit 223 LLS ne peuvent être construits sur les seuls terrains communaux. Si on y ajoutait 100% des OAP UAb3 et 4, nous n'y arriverions pas non plus.

Il faut donc utiliser la possibilité de mobiliser des terrains agricoles à hauteur de 5% des terrains urbanisés.

Il faut aussi rappeler que nous relevons d'un PLH intercommunal dont les quantités de logements affectées à St Witz sont issues de l'utilisation des OAP du premier PLU de 2013. A cette époque, la commune ne disposait pas des terrains correspondant aux zones UAb1 et 2. Seules les constructions sur AU 1 et 2 permettaient de faire des logements sociaux. Ce sont les valeurs et le « plan de marche » de cette époque qui nous sont opposés par la DDT et servent au calcul de nos pénalités.

e) Quantités au-dessus du besoin légal :

La commune ne cherche pas plus de contraintes que celles qui lui sont imposées. Et

pourquoi le ferait- elle ?

Ne pas oublier que nous sommes dans le seul espace qui au nord de la région parisienne permet de réaliser des logements. Plus au sud, le plan d'exposition au bruit interdit de construire dans les territoires situés dans l'axe des pistes de l'aéroport, ensuite en continuant au sud on entre dans des espaces déjà très denses en urbanisation. Le déficit de logements en Région nord de la région parisienne passe donc par l'utilisation des espaces au nord du Val d'Oise.

#### ***2.4. La position du Commissaire Enquêteur :***

La Mairie donne ici des arguments tout à fait recevables :

- Au vu du développement des justificatifs expliqués dans le rapport de présentation, elle ne fait pas du tout de surenchère par rapport aux obligations légales,
- Il ne semble pas non plus que la Commune ait réellement besoin des infrastructures mentionnées dans les observations : gare routière, collège, stade...
- Il semble aussi au commissaire enquêteur que le véritable souci est lié à la circulation et aux transports, objet du thème suivant.

### ***3\*) La circulation et le stationnement dans la ville :***

#### ***3.1. Définition du thème :***

De nombreuses observations soulignent le caractère sous-dimensionné des accès routiers et des transports en commun (Sur les 7 lignes de bus mentionnées dans le projet, en fait une seule, la ligne 95-01, est une véritable ligne mais qui ne fonctionne pas les week ends et jours fériés) et s'inquiètent de la situation future avec l'augmentation de population prévue qui risque d'apporter beaucoup de nuisances : embouteillages, pollution...

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 !

### ***3.2. Ce que dit le dossier :***

Le rapport de présentation présente dans la partie III. Infrastructures, 4. Réseau local sur le territoire communal (Page 51) l'ensemble des 7 lignes de bus desservant la commune, mais ne précise pas la fréquence de ces lignes.

Par ailleurs le rapport de présentation précise la problématique des transports et des déplacements au paragraphe 6 pages 112 à 114 des Justifications des choix retenus.

Le PADD en page 7 souligne la nécessité d'avoir une réflexion sur les déplacements motorisés :

« La création de la zone AU et des nouveaux secteurs résidentiels au sein de l'espace urbain est assortie d'une réflexion sur les déplacements motorisés, avec pour objectif de résoudre les problèmes de circulation actuels (dont notamment les engorgements quotidiens au niveau de l'échangeur de l'A1). Cette réflexion et les moyens à mettre en place seront envisagés en partenariat avec les acteurs partenaires de la commune (instances administratives concernées, aménageurs, opérateurs...) »

Enfin les emplacements réservés (Partie 4.3 du dossier) ER1 à ER7 sont destinés à améliorer la circulation au sein de la commune (dont la liaison routière ER5 mise en cause dans les observations).

### ***3.3. Remarques et commentaires supplémentaires du Maître d'Ouvrage :***

a) accès rue de Paris :

L'accès à la rue de Paris est à revoir. La commune a acheté la maison au coin de la rue de la fontaine au chien et de la rue de Paris pour la détruire, aménager le croisement pour donner plus de visibilité, certainement y installer un feu rouge. Par ailleurs l'accès à la rue de Paris via la rue des hauts de Senlis va également être réétudié tout comme sera créée une voie rejoignant la rue du Haut de Senlis et la rue de la Fontaine aux chiens.....

b) lignes de bus :

La remarque est exacte, la mairie poursuivra ses interventions auprès de la CARPF et du département pour améliorer la desserte de la commune (voir la réponse en 2.3.a).

c) Liaison routière au sud à la limite de Vémars :

La notification du Préfet/DDT est postérieure à la rédaction du PLU. Aucun commentaire n'avait été fait par les représentants de la DDT lors de la réunion des PPA au cours de laquelle les représentants de Vémars avaient confirmé leur intérêt pour cette liaison.

Nous souhaitons conserver la mention, sous une forme à définir, du besoin de cette liaison et nous utiliserons le SCOT en cours d'étude par la CARPF pour rappeler cette nécessité.

### ***3.4. La position du Commissaire Enquêteur :***

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 (voir le paragraphe 3.2) mentionne un certain nombre d'actions d'améliorations de la circulation prévues avec les emplacements réservés correspondants. La Mairie précise l'action concernant la rue de Paris au paragraphe 3.3.a.
- 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.
- Quant à la liaison routière au sud à la limite de Vémars, 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 PPA, avis rendu le 3 juillet 2017 soit après le début de l'enquête.

#### **4\*) Les logements sociaux :**

##### **4.1. Définition du thème :**

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,
- 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.
- Pourquoi faire des logements sociaux, destinés à des familles à revenus modestes, alors que l'offre de transports publics est très déficiente et inadaptée ?
- 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.

##### **4.2. Ce qu'en dit le dossier**

Le rapport de présentation précise en pages 95 et 96 que le PLU doit être conforme au SDRIF et au PLH de la Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France dont fait partie Saint Witz.

Le paragraphe 5 – Le Logement Social des Justifications des choix retenus indique comment la Commune compte rattraper le retard dans ce domaine (Pages 111 et 112).

Par ailleurs le dossier ne parle absolument pas des pénalités payées par la Commune pour non-respect des obligations légales en matière de logement social. Enfin en ce qui concerne les transports, on se reportera sur le Thème 3 précédent.

##### **4.3. Réponses et commentaires du Maître d'Ouvrage**

a) Mutualisation :

A ce jour la mutualisation n'est pas légale donc inutilisable comme argument par la commune.

b) Pénalités payées par la commune :

Le calcul de la participation au FSRIF est basé sur la valeur moyenne des revenus de la population de la commune. Si on admet que dans une commune comme St Witz (qui est la deuxième dans le Val d'Oise pour le revenu moyen), on construit des LLS là où il n'y en avait pas, alors la valeur moyenne baissera et la participation au FSRIF également.

c) Logements sociaux à l'ouest :

- 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.

S'il est bien demandé de construire près des gares, (nous n'avons pas de gare), la Préfecture /DDT a bien acté que bien que le territoire de la commune soit impacté par le rayon de 2km autour de la gare de Survilliers / Fosses, le village est totalement excentré à l'opposé : à l'Est. Elle a donc retenu un taux de densification de 10% et non de 15 comme le prévoit le SDRIF (voir annexe 1 de l'avis du Préfet du 22.03.2016 - Annexe 1 jointe au Mémoire en réponse).

Une implantation significative de logements dans cette zone demanderait un plan transcommunal pour racheter les terrains/ bâtiments de la ZI de la ferme St Ladre. Les délais correspondants sont hors de l'horizon du PLU voire de celui du SDRIF, donc ne permettent pas à la commune de s'affranchir de trouver des solutions permettant de respecter les échéances imposées par l'administration.

***4.4. La position du Commissaire Enquêteur :***

Les arguments de la Mairie pour défendre son plan en ce qui concerne les logements sociaux paraissent tout à fait recevables au commissaire enquêteur :

- 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,

- 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. Mais 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.
- Les raisons invoquées par la Mairie pour ne pas construire des logements sociaux à l'ouest de l'autoroute A1 paraissent sérieuses. On pourrait y ajouter que les transports publics pour aller de l'ouest au centre du village (Ecoles, administration...) sont inadaptés. Il est clair 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).

## **5•) Hauteur des futurs immeubles :**

### **5.1. Définition du thème :**

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

### **5.2. Ce que dit le dossier :**

Le dossier dans sa partie réglementaire (Partie 4.2) limite la hauteur des constructions à R+2+ comble pour les zones de constructions futures AU, UAb 1-2-3-4.

Les justifications en sont données aux pages 136 et 137 du rapport de présentation.

### **5.3. Remarques et commentaires supplémentaires du Maître d'Ouvrage :**

- Dès la première rédaction du PLU (2013) les règlements associés aux diverses zones de la commune ont limité les nombres de niveaux au maximum à R+2 + comble. C'est ce que l'on retrouve dans les règlements des zones AU, UAb 1-2-3-4.

A noter que le terme « immeuble de grande hauteur » désigne des immeubles d'habitation de + de 50 m de hauteur !

#### ***5.4. La position du Commissaire Enquêteur :***

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.

### **6\*) Les OAPs sur terrains privés :**

#### ***6.1. Définition du thème :***

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.

#### ***6.2. Ce que dit le dossier :***

Le dossier ne précise pas pour les OAPs s'il s'agit de terrains privés ou appartenant à la Commune.

### **6.3. Réponses et commentaires du Maître d'Ouvrage :**

- Comme déjà mentionné, la commune n'a pas de terrain disponible pour la construction d'immeubles, autres que UAb 1 et 2.
- L'obligation de réaliser des LLS et des constructions contraint la commune à utiliser les moyens légaux mis à sa disposition : préemption et OAP sur les terrains qualifiés de « dents creuses ».
- Par ailleurs la DDT dispose d'un instrument de veille foncière pour vérifier que la commune exerce bien ce droit de préemption quand une vente d'un des terrains identifiés est envisagée.

### **6.4. La position du Commissaire Enquêteur :**

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.

## **7\*) Les cartes géologiques et le risque lié au gypse :**

### **7.1. Définition du thème :**

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.

Quoi qu'il en soit des précautions particulières sont à prendre pour l'édification de constructions en hauteur.

### **7.2. Ce que dit le dossier :**

Les risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle de gypse sont mentionnés dans différentes parties du dossier :

- Rapport de présentation VII- Les risques naturels et technologiques pages 32 et 33,
- Rapport de présentation Chapitre 4 Risques majeurs et nuisances, II la prise en compte des risques naturels pages 179 et 180,
- Le document 4.2. Règlement indique dans le Titre I – Dispositions générales Article 11 - les précautions à prendre pour les zones à risque indiquées dans le Plan de contraintes du sol et du sous-sol figurant dans les annexes du PLU (5.4-PLU Protection, Risques, Pollutions ; 5.4a-Contraintes du sol et du sous-sol.): « *Dans ces secteurs, il importe au constructeur – d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que l'état éventuel d'altération de celui-ci – de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées* »

### **7.3. Réponses et commentaires du maître d'ouvrage :**

- La commune n'a pas compétence pour juger de la pertinence des informations fournies par la DDT. Lors de l'enquête publique en juin 2016 sur le précédent PLU, la carte du gypse a été contestée par un habitant (voir courrier de la DDT

du 06.07.2016 - annexe 2). C'est suite à cette intervention qu'une nouvelle carte a été fournie (voir la même annexe).

- Le règlement des zones concernées impose une étude des possibilités des terrains en matière d'infiltration / rétention des eaux

#### ***7.4. Position du Commissaire Enquêteur :***

Le problème de la dissolution naturelle du gypse apparemment présent dans le sous-sol de Saint Witz partout à l'est de l'autoroute A1 n'est pas simple.

Le Plan de contraintes du sol et du sous-sol figurant dans les annexes du PLU définit des zones à risque où des précautions sont à prendre conformément aux dispositions générales du règlement.

Il semble au commissaire enquêteur, non spécialiste en géologie, que les zones mentionnées 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.

#### ***8\*) Evolution du règlement :***

##### ***8.1. Définition du thème :***

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.

##### ***8.2. Ce que dit le dossier :***

Le règlement (Document 4.2) en page 31 article UB6 indique : « *En cas d'implantation sur un terrain à l'angle de deux voies, ce retrait est réduit à* » 2 m (Sous-secteur UBa) 2,5 m (Sous-secteurs Ubb et Ubc) et non réglementé pour le sous-secteur Ubd « *depuis l'alignement de la voie qui ne possède pas d'accès.* »

Cette mesure ne s'applique pas aux autres secteurs de la commune. Notons

toutefois que la zone UB représente la quasi-totalité de la surface de la commune susceptible d'avoir des constructions à usage d'habitation.

### ***8.3. Réponses et commentaires du maître d'ouvrage :***

La Mairie ne s'est pas exprimée sur ce thème.

### ***8.4. Position du Commissaire Enquêteur :***

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

## **Thèmes particuliers à un secteur**

### ***9. La zone AU :***

#### ***9.1. Définition du thème :***

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.

#### ***9.2. Ce que dit le dossier :***

Le rapport de présentation en pages 120 et 121 résume les caractéristiques et les principes d'aménagement pour cette zone AU. On y lit « *Constructibilité attendue de 250 logements au minimum* ».

Ces principes se retrouvent un peu plus détaillés dans le document 3.5 OAP de la zone AU. C'est dans ce document graphique qu'apparaît la zone entourée de violet pointillé

matérialisant le « *Secteur d'implantation privilégié pour bâtiments collectifs en R+2+combles* ». Ce secteur est situé dans la partie basse du terrain au sud-est.

### **9.3. Réponses et commentaires du maître d'ouvrage :**

-La quantité de logements envisagée dans l'OAP a fait l'objet d'une enquête publique en juin 2016 et a été largement soutenue face au projet du Préfet qui envisageait 300 logements et 50% de LLS (voir rapport du commissaire enquêteur – de l'enquête publique précédente)

A cette occasion, on a pu avoir indirectement la confirmation que la solution proposée par le Préfet ne permettait pas d'atteindre le taux de 25% de LLS.

-Le positionnement des immeubles en R+2+Comble a été prévu dans la partie basse du terrain pour éviter qu'ils ne ressortent dans le paysage vers la colline et ce dans l'esprit de la zone Ap.

### **9.4. Position du Commissaire Enquêteur :**

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.

Quant au positionnement des petits immeubles sur cette zone AU, les raisons données par la Mairie sont convaincantes.

## **10. La zone UAb3 et l'OAP correspondante :**

### **10.1. Définition du thème :**

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.

**10.2. Ce que dit le dossier :**

Le dossier précise les principes pour les OAP 3 et 4 dans les parties 3.3 et 3.4 ainsi que dans la partie réglementaire 4.2 Dispositions applicables à la zone UA page 13 et suivantes. Toutefois le dossier ne précise pas s'il s'agit de terrains appartenant à des personnes privées ou à la Commune.

**10.3. Réponses et commentaires du maître d'ouvrage :**

Le taux de rétention retenu et que le Préfet note comme élevé tient compte du fait que les propriétaires seront certainement opposés à une vente.

**10.4. Position du Commissaire Enquêteur :**

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.

**11. La zone UAb1 et les futures constructions face au centre commercial :**

**11.1. Définition du thème :**

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.

### **11.2. Ce que dit le dossier :**

Les principes d'aménagement de cette zone figurent dans l'OAP1 (Document 3.1) complétée par la partie réglementaire 4.2 Dispositions applicables à la zone UA page 13 et suivantes.

Toutefois le dossier ne permet pas de savoir quelle sera l'implantation précise du ou des bâtiments futurs. Ce sera l'objet du travail effectué par le promoteur avec la Mairie.

### **11.3. Réponses et commentaires du maître d'ouvrage :**

- 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.

- Demande ELGEA :

La commune est favorable à ces demandes. Elle modifiera en conséquence les règlements des zones concernées.

### **11.4. Position du Commissaire Enquêteur :**

La réponse positive de la Mairie concernant les parkings satisfait totalement le commissaire enquêteur.

Quant aux demandes de l'aménageur, elles paraissent mineures et de bon sens au commissaire enquêteur.

## **12. Limite urbaine à l'ouest de l'autoroute A1 :**

### **12.1. Définition du thème :**

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.

**12.2. Ce que dit le dossier :**

Le Front Urbain est défini dans le rapport de présentation en page 115 et figure dans le Plan à l'échelle de la commune du PADD (Document 2.2a) sous forme d'une ligne rouge continue. Notons que sur ce plan cette ligne s'arrête juste au nord est du site de Guépelle.

**12.3. Réponses et commentaires du maître d'ouvrage :**

Nous soutenons 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. (Voir plan annexe 3 du Mémoire en réponse) Lors de la rédaction du SCOT et quand Marly aura actualisé son PLU (qui ne mentionne pas le FRUIF) nous actualiserons notre PLU pour que la limite soit en continuité avec celle des communes voisines concernées.

**12.4. Position du Commissaire Enquêteur :**

Comme mentionné ci-dessus 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.

**13. Problèmes d'assainissement :**

**13.1. Définition du thème :**

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 !

### **13.2. *Ce que dit le dossier :***

Les maisons en question sont situées en zone UBc. Pour cette zone le règlement (Document 4.2, article UB4 – Desserte par les réseaux – Eaux usées en page 30) indique :

*« Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau d'eaux usées. Les canalisations de raccordement doivent respecter la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits. »*

### **13.3. *Réponses et commentaires du maître d'ouvrage :***

Ce problème ne relève pas du PLU mais du respect du plan de zonage d'assainissement pour ce qui concerne les EU et EP.

### **13.4. *Position du Commissaire Enquêteur :***

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 :**

### **14. *Fonctionnement du site Internet de la Mairie :***

#### **14.1. *Définition du thème :***

2 observations indiquent des problèmes de fonctionnement du site Internet de la Mairie, toutefois sans empêcher ces personnes de s'exprimer puisqu'elles ont toutes les deux remis un courrier.

**14.2. Ce que dit le dossier :**

Le dossier ne dit évidemment rien quant à d'éventuels dysfonctionnements du site internet de la Mairie.

**14.3. Réponses et commentaires du maître d'ouvrage :**

Pas de commentaire de la part du Maître d'Ouvrage.

**14.4. Position du Commissaire Enquêteur :**

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.

**15. Erreurs matérielles à corriger :**

**15.1. Définition du thème :**

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.

**15.2. Ce que dit le dossier :**

Les erreurs mentionnées dans ces observations figurent effectivement dans le dossier à différents endroits.

**15.3. Réponses et commentaires du maître d'ouvrage :**

Les observations émanant du Maître d'Ouvrage, celui-ci n'a évidemment pas fait de commentaires ou de réponses.

**15.4. Position du Commissaire Enquêteur :**

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.

A Saint Witz, le 21 septembre 2017

Le Commissaire Enquêteur,



Daniel THIERIET

# **ANNEXES**

## **Procès-Verbal d'Enquête Publique**

## **Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage**