COMPTE RENDU
CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 11 FÉVRIER 2021

Convocation du 8 Février 2021

Présents : Mesdames : Betty BEAUROY-EUSTACHE, Marion BERSON-GÉANT, Nathalie BOURDIN, Michèle CAQUIN, Marie-Hélène DAUPTAIN, Chantal DELGADO, Fabienne GRU.

Messieurs : Maxime BAILLY, Xavier BÉLAIR, Jean-Charles BOCQUET, Jean-Michel DEBCZAK, Gérard DRÉVILLE, Frédéric MOIZARD, Emmanuel PETIOT, Frédéric VANÇON, Corentin WEISSE.

Absents :

Pouvoirs : Madame Marie-Hélène HOFFER donne pouvoir à Monsieur Frédéric VANÇON
Madame Nadège FERTÉ donne pouvoir à Monsieur Corentin WEISSE
Madame Fanny LE BEC donne pouvoir à Madame Betty BEAUROY-EUSTACHE

Secrétaire : Madame Nathalie BOURDIN

Secrétaire auxiliaire : Madame Véronique JOLY

Ouverture de séance : 20h45

1- Approbation du conseil municipal du 28 Janvier 2021
Aucune remarque ayant été soulevée, le compte-rendu est accepté.

URBANISME

2- Approbation du PLU

Le maire rappelle aux membres du conseil municipal que le document préalable au vote leur a été envoyé pour étude, par mail.

L'approbation du PLU se fait par l'approbation des membres du conseil municipal et sera matérialisé par une délibération à laquelle sera annexé le dossier.

Chaque pièce sera signée par le Maire et cachetée.

Au moins 3 dossiers annexés à la délibération seront adressés à la Préfecture (ou Sous-Préfecture) qui transmettra un exemplaire au contrôle de légalité qui en retournera un validé par leur soin à la commune.

La délibération sera ensuite affichée à la mairie pendant un mois et une mention par voie de presse sera publiée (la gazette des communes ou le Parisien).

Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier pourra être consulté.

La délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus.
La date à prendre en compte pour l'affichage est celle du premier jour où il est effectué.

La procédure de révision de PLU sera exécutoire après réception de la délibération d'approbation accompagnée des dossiers en Préfecture (ou Sous-Préfecture) et accomplissement des mesures de publicité.

Le dossier de PLU approuvé sera tenu à la disposition du public.

La délibération d'approbation sera diffusée par la mairie aux principaux services concernés : DDT, France Domaine, Conseil Départemental, ARS, DREAL, STAP, ... accompagnée, s'ils en ont fait la demande, d'une copie du dossier.

Projet de délibération d'approbation du PLU

Monsieur le Maire rappelle que lors de sa séance du 24 Janvier 2019, le Conseil Municipal a constaté que le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 octobre 2017 puis modifié le 14 juin 2018 et le 15 novembre 2018 ne répondait plus aux souhaits d'aménagement de la commune.
Le conseil a alors décidé d'engager la révision du Plan Local d'Urbanisme et sa mise en forme de Plan Local d'Urbanisme. A cette occasion, il a fixé les objectifs suivants :

- *Modérer la croissance de la population ;*
- *Supprimer les logements sociaux initialement prévus (à l'exception des projets démarrés) ;*
- *Supprimer et/ou modifier les OAP existantes notamment concernant les typologies bâties des zones à urbaniser ;*
- *Rectifier certaines erreurs et mettre à jour les différents documents en lien avec la réalité du territoire actuel et les évolutions réglementaires ;*
- *Mettre à jour les données relatives aux emplacements réservés ;*
- *Intégrer l'actualisation des compétences (GEMAPI...) dans les annexes.*

Puis, il a décidé que la concertation prendrait la forme suivante :

- *mise à la disposition du public d'un registre d'observations : aucune contribution,*
- *articles dans la gazette municipale (gazette N°111 de Juillet 2019),*
- *informations sur le site internet de la commune (Février 2019 et Février 2020),*
- *diffusion de "Flash Info" (N°18 de Janvier 2019, N°19 de Juin 2019),*
- *une réunion publique qui s'est déroulée le samedi 25 Janvier 2020 à 14h00,*
- *exposition de panneaux d'information lors de la réunion publique puis exposés en Mairie,*
- *information sur panneau d'affichage électronique municipal du centre commercial.*

Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD lors de sa séance du 16 Mai 2019.

Monsieur le Maire explique qu'en application des articles L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, le bilan de la concertation a été tiré et l'arrêt du projet effectué par le Conseil Municipal du 11 Mars 2020.

Les personnes publiques associées ont été consultées et ont formulé des observations.

Par la suite, Mme SOKIL Anaïs a été nommée en qualité de Commissaire-Enquêteur titulaire. L'enquête publique s'est déroulée du Samedi 17 Octobre 2020 au Samedi 21 Novembre 2020.

En suite de cette enquête, Mme SOKIL Anaïs a donné le 18 Décembre 2020 un avis favorable au projet avec les réserves suivantes : la bonne prise en compte des différents avis des Personnes Publiques Associées permettant d'assurer la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux (notamment PDUIF, SCOT, PLH).

En conséquence, afin de permettre une meilleure lisibilité du document, il est proposé au Conseil Municipal d'effectuer quelques ajustements au projet arrêté. Ces modifications, toutes liées aux observations formulées soit par les personnes publiques associées, soit dans le cadre de l'enquête publique, sont mineures et ne modifient pas l'équilibre général du projet. L'analyse de ces modifications est reprise dans le tableau joint à l'ordre du jour de la présente réunion du Conseil qui demeurera annexé à la présente délibération.

Après examen de ces observations, il est proposé au Conseil :

1./ de constater qu'il y a lieu d'ajuster le dossier tel qu'il a été mis à l'enquête publique afin d'intégrer les modifications visées dans le tableau joint en annexe,

En conséquence,

2./ d'approuver le PLU,

3./ de dire que la délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ainsi qu'au recueil des actes administratifs de la commune,

4./ de dire que la présente délibération sera transmise au Préfet,

5./ de dire que le dossier d'approbation du PLU sera tenu à la disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture de la mairie ainsi qu'en Préfecture,

6./ de rappeler les conditions dans lesquelles la présente délibération deviendra exécutoire ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L151-1 et suivants et R151-1 et suivants ;
Vu la délibération en date du 24 Janvier 2019 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation ;
Vu le débat du conseil municipal le 16 Mai 2019 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
Vu la Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France N°MRAE 95-024-2019 en date du 20 décembre 2019 décidant de ne pas soumettre le projet de PLU à évaluation environnementale *;*
Vu la délibération du 11 Mars 2020 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;
Vu les avis des Personnes Publiques Associées ;
Vu l'arrêté municipal N°105/2020 en date du 17 Septembre 2020 soumettant le projet de PLU à enquête publique ;
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 17 Octobre 2020 au 21 Novembre 2020,
Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ;
Vu la note de synthèse concernant l'élaboration du PLU soumis à approbation ci-annexée, explicitant notamment le détail des modifications opérée suite aux avis des personnes publiques associées, observations du public et réserves du commissaire-enquêteur ;
Vu le dossier de PLU soumis à approbation ;
Considérant qu'aux termes de son rapport, le Commissaire-Enquêteur a donné un avis favorable au projet ;

Considérant que les remarques émises par les services consultés et les résultats de ladite enquête publique justifient des adaptations mineures du PLU, exposées dans la note de synthèse annexée à la présente délibération ;

Considérant qu'aucune de ces modifications n'est de nature à remettre en cause l'équilibre général du projet,

Considérant que le PLU tel que présenté au Conseil Municipal est prêt á être approuvé ;

Entendu l'exposé du maire, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

Article 1 – Décide d'apporter au projet tel qu'arrêté les modifications figurant sur le tableau joint en annexe.

Article 2 – Décide d'approuver le Plan Local d'Urbanisme intégrant ces modifications, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Article 3 – Précise que, conformément à l'article R 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Cette délibération fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

Article 4 – Précise que le Plan Local d'Urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie de SAINT-WITZ, et à la sous-préfecture de SARCELLES, aux jours et heures habituels d'ouverture des services

Article 5 – Précise que, conformément à l'article L153-23 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU seront exécutoires dès l'accomplissement des mesures de publicité et sa réception par la sous-préfecture de SARCELLES

Article 6 – La présente délibération sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet de SARCELLES.

Approuvé à l'unanimité - Délibération n° 07/2021

Mr Vanderstigel et Mme Rouchié ont été remerciés pour leur travail pour le PLU.

3- <u>Droit de Préemption Urbain (DPU)</u>

Le Maire explique aux membres du conseil municipal qu'il convient de réactualiser la délibération n° 16/2018 instaurant le droit de préemption urbain qui avait été prise le 22 Février 2018 afin de le mettre en conformité avec le nouveau PLU.

M. le Maire rappelle au conseil municipal que par délibération en date du 11 Février 2021, la commune de SAINT-WITZ a approuvé le Plan Local d'Urbanisme.

Il explique que selon les modalités de l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme, les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures délimitées par un plan,

- dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du Code de la Santé Publique,

- dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L. 515-16 du Code de l'Environnement,
- dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

La commune effectuera les mesures de publicité concernant la délibération instituant le DPU :

-affichage en mairie pendant un mois,

-mention dans **deux** journaux diffusés dans le département,

La délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus.

La date à prendre en compte pour l'affichage est celle du premier jour où il est effectué.

Projet de délibération : le Droit de Préemption Urbain Simple

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2122-22 15°)
Vu les articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants et R.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
Vu le PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 11 Février 2021,

Monsieur le Maire expose que le droit de préemption peut être institué sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures, délimitées par le Plan Local d'Urbanisme ainsi que dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définies en application du L.1321.2. du Code de la Santé Publique.

Ce droit de préemption permet à la commune de mener une politique foncière en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement par l'acquisition de biens à l'occasion de mutations.

Monsieur le Maire souligne l'intérêt pour la commune d'instaurer un tel droit de préemption sur le territoire communal lui permettant de mener à bien sa politique foncière et notamment :
- de mettre en œuvre son projet urbain défini dans le cadre du PLU,
- d'organiser l'accueil, le maintien ou l'extension d'activités économiques,
- de réaliser des équipements collectifs,
- de sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti.

Il propose en conséquence d'instaurer le Droit de Préemption Urbain Simple dans les zones U et la zone AU du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 Février 2021.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, le Conseil Municipal après en avoir délibéré :

Article 1 - Décide d'instaurer le Droit de Préemption Urbain Simple tel que défini dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 Février 2021 dans les zones U et la zone AU telles qu'elles sont définies sur le plan de zonage du PLU et sur le plan annexé à la présente délibération.

Article 2 - Donne délégation au Maire, conformément á l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, pour l'exercice, en tant que de besoin, du Droit de Préemption Urbain Simple sur le périmètre retenu ainsi que pour déléguer, le cas échéant, l'exercice de ce droit.

Article 3 – Dit qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 : Dit que, conformément à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée en Mairie pendant un mois et mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

Article 5 : Dit que le périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain sera annexé au dossier du PLU conformément à l'article R.123-13 4°) du Code de l'Urbanisme.

Article 6 - Dit que conformément á l'article R 211.3 du Code de l'Urbanisme, cette délibération sera adressée avec le plan délimitant le champ d'application du D.P.U. à :
- Monsieur le Sous-Préfet de Sarcelles,
- Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques,
- Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat,
- Monsieur le Président de la Chambre Départementale des Notaires,
- Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats,
- Monsieur le Greffier du Tribunal de Grande Instance.

Le conseil municipal instaure le Droit de Préemtion Urbain Simple, dans les zones U et la zone AU du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 février 2021.

Approuvé à l'unanimité - Délibération n° 08/2021

4- Droit de Préemption Urbain Renforcé

Le Maire explique aux membres du conseil municipal qu'il convient de réactualiser notre délibération n° 17/2018 instaurant le droit de préemption urbain renforcé qui avait été prise le 22 Février 2018 afin de la mettre en conformité avec notre nouveau PLU.

M. le Maire rappelle au Conseil Municipal que par délibération en date du 11 Février 2021, la commune de SAINT-WITZ a approuvé le Plan Local d'Urbanisme.
Par une délibération, prise le même jour, la commune a institué le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) simple sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme.

Il est rappelé que l'article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé, d'instituer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

L'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme précise que le Droit de Préemption Urbain Simple n'est pas applicable :

a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;

b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loin° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;

c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Projet de délibération : droit de préemption renforcé

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2122-22 15°)
Vu les articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants et R.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
Vu le PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 11 Février 2021,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 11 Février 2021 instituant le Droit de Préemption Urbain Simple sur l'ensemble des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant qu'il est nécessaire que la commune de SAINT-WITZ puisse poursuivre en vertu des dispositions du Code de l'Urbanisme ses actions ou opérations d'aménagement en instaurant le Droit de Préemption Urbain Renforcé ;

Considérant que le Droit de Préemption Simple n'est pas suffisant pour préempter les lots de copropriété et les immeubles construits depuis moins de 4 ans, ainsi que pour intervenir sur les cessions de parts ou d'actions de sociétés ;

Considérant que l'instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé permettrait ainsi la constitution de réserves foncières pour :

L'instauration du droit de Préemption Urbain Renforcé permettrait ainsi la constitution de réserves foncières pour :
• La mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme,
• La réalisation d'équipements et d'aménagements collectifs, publics et d'intérêt général,
• La restructuration urbaine,
• L'organisation, le maintien et/ou l'extension, l'accueil des activités économiques dans leur diversité, et notamment si l'intérêt se présente, de préempter les murs des commerces constituant des lots de copropriétés pouvant échapper au Droit de Préemption Urbain Simple,
• La sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine et des espaces naturels.

Considérant que l'instauration du droit de préemption renforcé, tel que défini à l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme permettra à la commune de SAINT-WITZ de mener à bien la politique ainsi définie en considération de l'intérêt général de ses habitants ;

Considérant qu'il est ainsi demandé au Conseil Municipal d'instaurer le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur les parcelles B942-943-981-984 situées en zone UAB et la parcelle AE1 située pour moitié en zonage UA et A ;

Après avoir entendu les arguments des différents membres du Conseil Municipal et en avoir débattu :

ARTICLE 1
DECIDE d'instaurer le Droit de Préemption Urbain Renforcé, prévu à l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme, sur les parcelles B942-943-981-984 situées en zone UAB et sur la parcelle AE1 située pour moitié en zonage UA et A et conformément au plan annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2
RAPPELLE que le Maire possède délégation du Conseil Municipal pour exercer au nom de la commune le Droit de Préemption Urbain.

ARTICLE 3
DECIDE de procéder à l'affichage en Mairie de la présente délibération pendant un mois et à une insertion dans deux journaux diffusés dans le Département.

ARTICLE 4
PRECISE que la présente délibération sera exécutoire à compter de l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme et après l'accomplissement des mesures de publicité définies à l'article 3 de la présente délibération.

ARTICLE 5
INDIQUE que le périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain Renforcé sera annexé au dossier du PLU, conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6
DIT que la présente délibération sera notifiée aux organismes et services mentionnés à l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
- Monsieur le Sous-Préfet de SARCELLES,
- Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques,
- Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat,
- Monsieur le Président de la Chambre Départementale des Notaires,
- Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats,
- Monsieur le Greffier du Tribunal de Grande Instance.

Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées ci-dessus sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

La Commune souhaite ainsi instituer un Droit de Préemption Urbain Renforcé sur les parcelles B942-943-981-984 actuelle propriété de la famille BOURCERET et situées en zone UAB,
AE1 actuelle propriété de la famille BERSON-GÉANT et situé pour moitié en zonage UA et A par le Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Municipal instaure le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur les parcelles B942-943-981-984 situées en zone UAB et AE1 située pour moitié en zonage UA et A du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 février 2021.

Approuvé à la majorité - Délibération n° 09/2021
1 abstention : Mme BERSON-GÉANT

DIVERS

Mr Vanderstigel, de l'ancienne équipe municipale, Mme Rouchié et Magali Suinot de Mosaïque Urbaine ont été remerciés pour le travail remarquable effectué, tant sur le fond que sur la forme, pour l'élaboration du PLU.

Information : La Région Île-de-France a octroyé des subventions sous forme de chèques-cadeaux aux associations sportives (entre 400€ et 600€) pour la promotion du sport en Île-de-France pour l'accueil des personnes en situation d'handicap.

Il est demandé aux personnes concernées de vérifier que les associations sportives de Saint-Witz aient reçu toutes les informations qui leur permettraient de bénéficier de ces aides.

Aucun autre point n'étant évoqué, M. le Maire lève la séance à 22h30.

La Secrétaire **Nathalie Bourdin**	**La Secrétaire Auxiliaire** **Véronique Joly**	**Le Maire** **Frédéric Moizard**