

Compte rendu des échanges lors de la réunion publique

du 25-01-2020

Objet : révision en cours du PLU

Monsieur le Maire ouvre la réunion en souhaitant aux personnes présentes, la bienvenue et en les remerciant pour leur présence.

Monsieur VANDERSTIGEL rappelle :

- qu'il ne s'agit pas d'une réunion électorale, mais d'une phase de concertation dans le cadre de la révision du PLU.
- que les panneaux d'information présentés ce jour à la Tuilerie, seront installés à la mairie jusqu'à la fin de la procédure de révision du PLU.
- que cette révision est liée au fait que le PLU approuvé en Octobre 2017 était basé sur la loi DUFFLOT, qui contraignait en Ile de France les communes de plus de 1500 habitants à disposer de 25% de logements sociaux. Pour St Witz cela impliquait la construction d'immeubles dans pratiquement tout nouveau projet de construction.

La loi ELAN, promulguée le 23 Novembre 2018, reporte le seuil à 3500 habitants.

Le Conseil Municipal a donc en fin 2018 décidé de saisir cette opportunité et de revoir le PADD (Plan d'aménagement et de Développement Durable) du PLU. Ceci conduit à une procédure de révision du PLU.

Il est ensuite évoqué la baisse du nombre d'habitants de la commune qui a atteint son plus haut niveau avec une population d'environ 2800 il y a quelques années contre 2397 aujourd'hui.

Monsieur CARBONNELLE s'inquiète car la compensation s'additionnera au nombre d'habitants des 350 nouveaux logements prévus sur la Haie Jabeline. Ceci nous ferait donc dépasser le seuil de 3500 habitants et nous obligerai ainsi et de nouveau à la construction de 25% de logements sociaux sur des nouveaux programmes.

Monsieur VANDERSTIGEL explique que les calculs du nombre d'habitants se font en collaboration avec le cabinet d'étude selon des barèmes basés sur les moyennes nationales et que les calculs montrent que ce seuil ne sera pas dépassé.

Monsieur SEGONNE s'interroge sur le terme de bourg qui lui parait peu approprié.

Monsieur VANDERSTIGEL demandera une correction rédactionnelle.

Monsieur LECLERC affirme qu'avec la construction d'immeubles (résidence senior située sur UAb4) on arrivera au seuil de 3500 habitants.

Monsieur VANDERSTIGEL confirme que non ; il rappelle :

- que ce projet de résidence multigénérationnelle a été adopté à l'unanimité par le conseil municipal

- que les objectifs de construction ont aussi pour but d'occuper rapidement les terrains libres pour ne pas se voir imposer des projets que nous ne maîtriserions pas si la loi change de nouveau en notre défaveur. Il ajoute que dans le cadre de la charte agricole, les terres sont gelées pour 30 ans, ce qui rend impossible de nouveaux projets, aucun terrain n'étant disponible.

Monsieur JEAN intervient pour constater que les maisons à Saint-Witz ne se vendent pas et qu'ainsi les personnes âgées sont contraintes de vivre dans leur grande maison. Il estime que les maisons sont devenues invendables et qu'elles ont perdu de leur valeur du fait de la construction de logements sociaux qui frêne de nouveaux acquéreurs. Il ajoute qu'il n'existe à Saint-Witz aucune structure ni équipement adapté aux séniors.

Monsieur VANDERSTIGEL souligne que la construction du village s'est effectuée par vagues successives de programmes ciblant des jeunes couples avec enfants. Ceci a conduit à un parc immobilier totalement atypique. Il s'ensuit l'impossibilité pour les jeunes et primo-accédants d'acheter un logement à SAINT-WITZ rendant impossible le parcours résidentiel.

GB intervient pour rappeler qu'il y a eu par le passé des logements sociaux à SAINT-WITZ situés square des Fauvettes mais que ceux-ci ont été vendus par le bailleur social (le groupe 3F)

Mademoiselle GEANT précise qu'il convient de différencier le terme de Mixité sociale et de Mixité fonctionnelle pour déterminer le nombre d'habitants supplémentaires

Monsieur VANDERSTIGEL indique que sur la haie Jabeline le coefficient retenu pour le calcul de la future densité est de 2.8, (pour mémoire, la moyenne nationale est de 2.2).

Monsieur DEHASQUE demande en quoi consiste le projet de construction d'un bâtiment destiné aux séniors et s'interroge au sujet du respect des normes d'alignement.

Mme DEMASSEMAKER déplore la présence de fenêtres devant son habitation.

Monsieur VANDERSTIGEL décrit le projet des « maisons de Marianne » : 45 logements collectifs a vocation intergénérationnelle avec une priorité accordée aux séniors. Et 15 maisons en accession à la propriété.

Monsieur CARBONNELLE réitère son inquiétude quant au dépassement du seuil de 3500 habitants que l'on puisse atteindre avec ses nouveaux projets d'autant plus que les maisons vides seront rachetées par des jeunes ménages.

GB rappelle la pression de l'état pour obliger les communes à construire et nos obligations extérieures qui nous fixent des objectifs notamment le SDRIF qui fixe à 7000, le besoin de logements sur notre territoire. Cela se traduit à LOUVRES par la construction de 3500 logements, 450 à Vemars et Survilliers .

Monsieur VANDERSTIGEL poursuit en énumérant les zones modifiées au PADD :

- Rappel du front urbain qui délimite la « frontière » vis-à-vis des terres agricoles
- **UAB2** : suppression du projet d'un EPAH. L'avantage de ce projet était qu'une chambre comptait pour un logement social et que cela nous permettait donc d'occuper peu de terrain.

La problématique aujourd'hui est que le département qui participe au financement priorise ces projets dans les grandes villes.

A la place, il est prévu la réalisation d'aire de jeux pour enfants et la construction d'un PADLE

- **UAB3** : ce terrain avait été identifié comme étant une dent creuse, c'est-à-dire une zone réservée pour de potentielles constructions. Ainsi le propriétaire, s'il souhaitait construire, aurait été obligé de se conformer au règlement de I-OAP.

En concertation avec les propriétaires, le zonage et le classement des terrains ont été revus conformément à leur projet.

- UAb1 retourne en zone UA (cœur de village)
- UAb4 devient UAb.

Monsieur SEGONNE confirme son opposition à la construction de collectif

Monsieur GATE reprenant les termes de Monsieur VANDERSTIGEL, ; « un village qui ne construit pas est un village qui meurt » ajoute qu'il en est de même si un village se construit mal.

Il demande les preuves de l'étude faite sur les dents creuses et demande s'il est possible de consulter le permis de construire de UAb

Monsieur VANDERSTIGEL confirme que le permis de construire sera consultable une fois qu'il aura été instruit soit, pour ce type d'usage, 5 mois après le dépôt en mairie.

Monsieur GATE dit avoir obtenu des plans

Monsieur VANDERSTIGEL : les documents dont il dispose sont ceux qui ont été lors d'une réunion fournie et ne sont pas les plans du permis mais une esquisse expliquant le principe de disposition des corps de bâtiments et des maisons de ville.

Mme MARTINEZ, alors que Monsieur VANDERSTIGEL évoque une résidence intergénérationnelle, constate qu'il est écrit dans la présentation « résidence senior »

Monsieur VANDERSTIGEL demandera une correction.

Mademoiselle GEANT demande comment sera géré le trafic automobile dans cette zone avec 60 logements de plus et des trottoirs peu larges.

Monsieur SEGONNE demande une précision sur la hauteur des bâtiments collectifs dans les zones AU et AUb.

Monsieur VANDERSTIGEL : il n'y a pas d'immeuble collectif dans ces deux zones.

Pour ce qui est des maisons, le règlement du promoteur fixe un gabarit de R+ comble ou R+1 + comble.

Monsieur VANDERSTIGEL rappelle à l'assemblée l'importance du sursis à statuer, et la nécessité de ne pas perdre de temps dans le processus conduisant à l'approbation du nouveau PLU.

En effet, à partir de la date à laquelle le conseil municipal a débattu du nouveau PADD (suite à la modification de la loi ELAN) durant les deux années qui suivent, en attendant l'approbation définitive du PLU, la commune peut s'opposer à un permis de construire ou d'aménager qui ne serait pas conforme à sa nouvelle orientation. Au-delà de cette date, s'il est présenté un projet conforme au PLU en cours et qu'il n'y a pas eu d'approbation du nouveau PLU, nous n'aurions en aucune façon les moyens de nous y opposer.

Il rappelle qu'il est également souhaitable d'occuper rapidement nos terrains disponibles avant qu'une nouvelle loi, moins favorable pour notre commune, ne soit promulguée.

Monsieur BOCQUET demande si on peut utiliser les problèmes de risques d'inondation pour ne pas construire.

Monsieur VANDERSTIGEL répond par la négative car aucune autorité n'a relevé de zones inondables dans les zones constructibles.

Mlle GEANT demande si les nouveaux projets sont soumis à l'obligation d'infiltration à la parcelle.

GB explique que cette recommandation n'est pas possible sur la commune en raison de la présence de gypse et que les constructions nécessitent des fondations spéciales. Il rajoute que dans tous les cas des études de sols sont obligatoires à chaque projet.

Monsieur DEHASQUE demande s'il est prévu des circulations douces, des pistes cyclables.

GB rappelle qu'il existe un plan départemental en partenariat avec la communauté d'agglomération

Monsieur JEAN demande ou en est le projet de route entre Vemars et la Haie Jabeline.

Mme GOUTT demande si la commune de Vemars a donné son avis sur le projet de construction de la haie Jabeline compte tenu des risques récurrents d'inondation sur leur commune.

GB explique que le projet de route était souhaité également par la ville de Vemars mais qu'ils n'ont pas obtenu la possibilité d'urbaniser la propriété Richard car il dépassait les 5% d'utilisation de terres agricoles. Nous avons dû retirer notre projet dans le PLU, mais il reste à le défendre dans le cadre du SCOT.

De plus un programme de lutte contre les inondations envisage la création de bassins de retenus supplémentaires à l'entrée de Vémars côté St Witz. C'est un projet mené par la communauté et qui sera financé par les taxes qu'elle perçoit dans le cadre de la GEMAPI (taxe votée par le gouvernement pour créer des ouvrages de défense contre les inondations). Une route sera nécessaire pour l'entretien de ces bassins.

Monsieur LECLERC intervient pour remercier et féliciter le Maire qui a collaboré avec 4 préfets successifs au cours de son dernier mandat

Monsieur VANDERSTIGEL précise que le document présenté sera mis en ligne sur le site. Suite à la demande de monsieur GATE il est précisé que les règlements de zone, à ce jour, ne sont pas publics. Ils le seront au plus tard à l'arrêt du PLU.

Fin de la réunion à 16h00.