



Mosaïque Urbaine



Commune de  
**SAINT-WITZ**  
DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

# Plan Local d'Urbanisme

*Révision n°1*



Bilan de la  
concertation



Vu pour être annexé à  
la délibération du conseil  
municipal du 11.02.2021  
approuvant la révision  
n°1 du PLU

Le Maire,  
Frédéric MOIZARD





# SOMMAIRE

Modalités de la concertation définies par délibération du conseil municipal	5
Mise en œuvre de la concertation au cours de la procédure du PLU	9
Bilan de la concertation publique	25



+  
1. Modalités de  
la concertation  
définies par  
délibération  
du conseil  
municipal



Dans sa délibération du 24 Janvier 2019, la commune de Saint-Witz a choisi les modalités de concertation suivantes :

- mise à la disposition du public un registre d'observations,
- articles dans la gazette municipale,
- informations sur le site Internet de la commune,
- diffusion de "flash info",
- exposition de panneaux d'information,
- une réunion publique.



**+**  
**2.** Mise en  
oeuvre de la  
concertation  
au cours de la  
procédure du  
PLU



En application de ladite délibération du 24 Janvier 2019 et conformément aux articles L103-2 à L103-6 du Code de l'Urbanisme, la procédure de concertation a été menée tout au long de la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme jusqu'à l'arrêt du PLU.

Les modalités de concertation mises en œuvre ont respecté ce qui avait été prévu dans la délibération de lancement.

## MISE A DISPOSITION D'UN REGISTRE D'OBSERVATIONS

Aucune remarque n'a été portée sur le registre de concertation.

## INFORMATION DANS LA GAZETTE MUNICIPALE ET DIFFUSION DE « FLASH INFOS »

Les habitants de la commune ont été informés de l'évolution de la procédure et du contenu du PLU via la gazette municipale et plusieurs « Flash Infos ». Ceux-ci sont distribués dans l'ensemble des boîtes aux lettres, comme notamment :

### La Gazette n°111/Juillet 2019

/Extrait p.2/

#### Conseil municipal du 19 décembre 2018

Sur proposition de Monsieur le Maire, le conseil municipal décide de :

- **Lancer** la procédure pour la révision du PLU suite à la nouvelle loi ELAN,
- **Approuver** le rapport du commissaire enquêteur concernant l'enquête publique pour l'étude d'impact de la zone AU (haie jabeline) et de tenir compte des recommandations,
- **Fixer** la rémunération des agents communaux pour le recensement prévu du 17 janvier au 16 février 2019,
- **Créer et supprimer** 2 postes de la filière technique dans le cadre de la promotion interne,
- **Renouveler**, suite aux élections professionnelles de décembre 2019, les membres du collège des élus du Comité Technique,
- **Autoriser** la constitution du dossier de demande de subvention dans le cadre du fond scolaire 2018,
- **Accorder** une subvention de 500 € à l'UNSS du lycée,
- **Accorder** une subvention de 100 € à l'association Rayonnement Culturel Polonais dans le cadre de la conférence du 8 décembre,
- **Ouvrir** ¼ des crédits d'investissement pour l'année 2019, en attendant le vote du prochain budget,
- **Désigner** les membres de la nouvelle commission de contrôle pour les élections suite aux nouvelles réglementations.

/Extrait p.3/

#### Conseil municipal du 16 mai 2019

Sur proposition de Monsieur le Maire, le conseil municipal décide de :

- **Acter** que le débat sur le PADD a bien eu lieu après une présentation par notre bureau d'étude (MOSAÏQUE URBAINE) et les réponses aux questions posées par l'assemblée,
- **Modifier** le tableau des effectifs de la filière administrative suite à des mouvements de personnel,
- **Valider** le plan de formation 2018,
- **Donner** un avis favorable au projet situé sur Vémars présenté par la société « CHANEL COORDINATION » via une enquête publique,
- **Abroger** la délibération N°74-2018 du 13-09-2018 concernant le versement d'une subvention au bailleur social de 160 000 € mais qui n'a plus lieu d'être au vu de la loi ELAN.



# FLASH INFOS



## URBANISME

Chères amies, chers amis, **une bonne nouvelle !**

Dans nos récentes publications (La Gazette Wézienne n° 110, lettre électronique n° 11 de décembre), nous vous informions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique [ELAN].

Dans un courrier reçu en mairie le 27 décembre dernier, le **préfet du Val d'Oise**, citant l'article 130 de ladite loi qui relève à 3500 habitants en Ile-de-France le seuil à partir duquel les communes situées hors de l'unité urbaine de Paris sont soumises à l'application de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains [SRU], m'informe de l'application immédiate de cette disposition (concrètement, cela signifie que l'obligation légale de disposer sur la commune d'un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux disparaît tant que nous n'atteignons pas ce nombre d'habitants). L'arrêté levant la carence de notre commune est joint à ce courrier, il abroge l'arrêté de carence qui avait été pris en décembre 2017 et met fin, dès 2019, au prélèvement annuel lié à l'application de la loi pour les communes déficitaires.

Comme nous l'avions annoncé, le conseil municipal s'est d'ores et déjà réuni pour étudier les actions à mettre en place suite à ce changement important nous concernant. Il a notamment arrêté le principe d'une **révision** du plan local d'urbanisme [PLU].

En effet s'il n'est plus nécessaire d'atteindre le seuil de 25 % de logements sociaux, la construction d'immeubles n'est plus une obligation pour satisfaire cette contrainte. En conséquence l'ensemble des zones prévues en urbanisation est à réétudier pour en redéfinir la finalité.

Le conseil s'est prononcé sur les orientations principales qui devront servir de guide lors des études détaillées nécessaires pour concrétiser cette révision :

- rester sous la barre des 3500 habitants à l'horizon de 15 ans,
- concernant la zone AU (Haie Jabeline) revoir le projet avec l'aménageur afin de supprimer les immeubles collectifs et les remplacer par des maisons individuelles.

La révision du PLU va donc s'engager et nous amener de nouveau au processus habituel (mise au point d'un nouveau projet d'aménagement et de développement durable [PADD], différentes phases d'élaboration, de réflexion, de concertation..., enquête publique, rapport). Pendant cette période transitoire de plusieurs mois, le PLU actuel de Saint-Witz est le document d'urbanisme de référence, (il est opposable pour employer le vocabulaire de l'administration) et toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, ...) seront instruites sur cette base.

Les opérations en cours (cœur de village 1 et 2), non concernées car déjà instruites, ne sont pas remises en cause.

.../...

La révision du PLU va se dérouler sur une période d'environ 1 an et demi. Les principales étapes en seront :

- le nouveau PADD, pièce charnière du PLU, ne pourra être approuvé avant 5/6 mois ; l'information du public sera réalisée par une exposition de panneaux explicatifs et une réunion publique.
- "l'arrêt" du PLU par le Conseil Municipal environ 3 mois après.
- les consultations des personnes publiques associées, enquête publique, suivi de l'approbation du PLU par le Conseil : 7/8 mois.

C'est donc une période délicate qui se présente devant nous, la municipalité est déterminée à la conduire au mieux des intérêts de Saint-Witz et de tous les Wéziens comme elle le fait toujours.

A toutes et tous, je renouvelle mes meilleurs vœux en vous souhaitant une bonne année 2019.

Le Maire  
**Germain Buchet**



## RAPPELS

### **Recensement de la population 2019**

A Saint-Witz, un recensement exhaustif de la population aura lieu du 17 janvier au 16 février 2019. Un agent\* recenseur se présentera chez vous pour réaliser cette enquête rendue **obligatoire** par la loi. L'agent vous proposera d'y répondre par internet si vous le souhaitez (il vous remettra alors en main propre des codes personnels vous permettant d'accéder à la procédure en ligne). À défaut, il sera toujours possible d'utiliser les questionnaires papiers que votre agent recenseur viendra récupérer. Vos réponses, confidentielles et protégées par la loi relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, seront remises à l'INSEE pour établir des statistiques rigoureusement anonymes.

Le recensement de la population est **gratuit**, ne répondez pas aux demandes d'argent qui vous seraient envoyées par internet ou de toute autre façon.

\* Les agents recenseurs sont tenus au secret professionnel et sont munis d'une carte officielle qu'ils doivent vous présenter. A Saint-Witz, les agents recenseurs sont tous issus des rangs du personnel communal, merci d'avance aux wéziens de leur réserver le meilleur accueil.

### **Collecte des sapins de Noël le 16 janvier**

Présentez votre sapin lors de la collecte des déchets végétaux du 16 janvier (pas de décoration, pas de pied, pas de sac non-biodégradable - sortez-le le 15 au soir). Votre sapin sera ainsi recyclé et non plus incinéré. Il sera broyé, défibré puis transformé en un compost rempli de fertilisants, notamment l'azote, qui permettra d'enrichir la terre sur laquelle il sera épandu.

## DATES A RETENIR

*En janvier-février à La Tuilerie :*

Samedi 19 janvier à partir de 17h à la médiathèque : **Nuit de la lecture**

Vendredi 25 janvier 20h30 : **Théâtre - Rallumer tous les soleils**

Samedi 2 février 15h30 & 20h30 : **Danse - Sabrina Lonis & Cie**

Mercredi 6 février 20h : **Conférence - Environnement, santé, fertilité**

Vendredi 15 février 20h30 : **Musique - Duo piano voce**

Samedi 16 mars : **semi-marathon**



# FLASH INFOS



## URBANISME DANS LE VILLAGE

Lors du conseil municipal du 16 mai, un débat a eu lieu sur le nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durable de notre commune (PADD). Elément de base du plan local d'urbanisme (PLU), ce document représente la vision de l'avenir du village, sur un horizon à 10 ans. Il a deux fonctions :

- Définir les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal.
- Préciser des orientations concernant plus spécifiquement des espaces naturels, agricoles, des quartiers, les transports, la circulation, les réseaux d'énergie et de communication, soutenir l'économie locale...

Compte tenu de la nouvelle législation (loi Elan) qui exonère Saint-Witz de l'obligation d'atteindre 25% de logements sociaux, il convenait de fixer de nouvelles orientations. Ce débat ayant eu lieu, la commune peut exercer son droit de sursis à statuer si des dossiers de permis de construire ou d'aménager, conformes au PLU en cours, mais en contradiction avec les nouvelles orientations du PADD étaient déposés. Repartons-nous de zéro ? Pas tout à fait car les programmes en cours qui ont été approuvés vont être poursuivis sans remise en cause (notamment les logements sociaux prévus en centre village) ; pour tous les autres, ils devront être conformes au PLU révisé. Nous suivons donc à nouveau la procédure de réalisation d'un PLU, rédaction du projet, avis des personnes publiques associées, enquête publique, délais de réponse des différents intervenants, avis divers, etc., jusqu'à l'approbation finale en conseil municipal, ce qui prendra probablement **6 à 8 mois**.

**Comment la commune continue-t-elle à avancer sur ses projets dans ce cadre ?**

### Les points d'avancement :

- Sur la partie constructible près des étangs (zone AU), le projet de construction d'immeubles est annulé dans le nouveau PLU, en lieu et place seront prévus soit 23 lots à bâtir, soit une cinquantaine de maisons de ville.
- Le long de la rue de la Fontaine aux chiens, la seconde partie de l'aménagement du cœur de village est entamée. La démolition de la maison est achevée. Comme prévu (cf info flash 16 & 17) seront construits 56 logements, 23 en accession à la propriété et 33 logements sociaux. Objectif 2021.
- Acquisition du Moulin. La commune se porte acquéreur de ce patrimoine qui constitue l'identité communale. Il repose sur un terrain d'environ 3000 m<sup>2</sup>. Tout projet d'utilisation de cette parcelle s'effectuera dans le respect du moulin et du phare, et de la préservation de son environnement (visibilité, église, place du village...)

- L'école maternelle sera séparée de l'accueil de loisirs, c'est une obligation, et probablement construite à proximité de la mairie actuelle, sur l'emplacement des préfabriqués maintenant presque inutilisés depuis le départ de la bibliothèque et de l'école de musique à La Tuilerie.
- La circulation autour du centre commercial et sur les parkings sera revue.
- Au sud de la zone de la pépinière ②, un terrain de 23 ha sera aménagé avec des entrepôts, des bureaux et des petites activités artisanales. L'étude est réalisée par la Communauté d'agglomération qui a compétence pour toute zone d'activité supérieure à 5 ha. Rappel, ce terrain *n'a pas, ni n'a jamais eu*, la possibilité d'accueillir des habitations.



- Suite à la fermeture programmée du club de tir de Roissy en France compte tenu de la création d'un golf, un projet est en cours d'étude au Comité Olympique pour la réalisation sur la Commune d'un stand de tir qui servirait de lieu d'entraînement pour les jeux olympiques de 2024. Ce stand situé entre les entrepôts Segro et la carrière de Guepelle serait ensuite utilisé, comme l'est actuellement celui de Roissy, tant par des amateurs que par la gendarmerie, la police de l'air et des frontières, ...
- Dans le cadre du PLU et spécifiquement de l'OAP Uab4 (terrain privé de l'avenue des joncs ①), des promoteurs ont fait des propositions de construction d'une résidence seniors et intergénérationnelle. La mairie aura à étudier et approuver les projets proposés.
- L'entreprise CARECO s'est installée coté Ouest de la sortie d'autoroute ③. Il s'agit de récupération, recyclage de pièces automobiles. Un recours auprès du procureur de la République a été déposé par la mairie pour s'opposer au projet de cette société d'occuper le terrain mitoyen, qu'elle a acheté, mais qui a le statut de terre agricole interdisant le stockage de véhicules.

Le Maire  
**Germain Buchet**



### A FAIRE AVANT DE PARTIR EN VACANCES MA DEMANDE DE TITRE SCOLAIRE !

Pour voyager en règle à la rentrée, une date clé : n'oubliez pas de faire votre demande de titre scolaire **avant le 15 juillet**. Sans titre de transport à la rentrée, les collégiens risquent d'être verbalisés à partir du mois d'octobre. Pour les retardataires, possibilité de rattrapage, mais pas avant septembre...

Plus d'infos sur [saint-witz.fr](http://saint-witz.fr)

### DATES A RETENIR

à La Tuilerie (renseignements 01 30 29 14 62) :

Vendredi 21 juin (fin d'après-midi et soirée) : **Fête de la musique**

Du vendredi 21 au dimanche 23 juin : **Exposition du groupe « Peindre à Saint-Witz »**

Samedi 22 juin à 11h : **l'heure du conte « HOLYDAYS » - Tout public - durée 20 minutes**

Retrouvez toutes les infos sur [saint-witz.fr](http://saint-witz.fr)

# PANNEAUX D'INFORMATION

La révision du PLU a également fait l'objet d'une exposition présentée lors de la réunion publique. Ces panneaux ont ensuite été affichés en mairie et mis en ligne sur le site internet de la commune.



## La révision du PLU

### Pour quoi faire ?

#### C'est quoi déjà le PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme est l'expression du projet urbain de la commune. Il traite de multiples sujets qui touchent aussi bien la vie quotidienne des Wéziens que des grands projets de développement du territoire.

Il fixe les orientations et objectifs communaux en matière d'offre de logements, de dynamisme économique, d'accessibilité et de transport, de protection des espaces agricoles et des corridors écologiques mais aussi de préservation et de mise en valeur des paysages, du patrimoine etc...

**Le PLU s'impose à tous et détermine les zones constructibles (habitations, entreprises, équipements publics,...). Il est le cadre de référence pour l'instruction des demandes d'occupation du sol (permis de construire, de démolir, d'aménager...)**

#### Mais on a déjà un PLU ! Pourquoi le réviser ?

C'est vrai ! La commune est couverte par un PLU, approuvé en Octobre 2017. Un PLU a une durée de vie d'environ 10 ans... mais il peut, à tout moment, être modifié ou totalement révisé, pour prendre en compte de nouveaux projets, s'ajuster au regard des changements du territoire ou s'adapter aux évolutions réglementaires. Ce qui est le cas aujourd'hui !

L'approbation de la loi ELAN (portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) en novembre 2018 a modifié le seuil à partir duquel les communes d'Ile-de-France ont l'obligation d'atteindre un taux de 25% de logements aidés. Ces dispositions s'appliquant désormais seulement aux communes de plus de 3500 habitants, Saint-Witz n'y est plus soumise.

La commune a donc choisi de réviser son PLU pour **supprimer les conséquences de ce dispositif : obligations de réalisation de logements aidés sur certaines zones, opérations de logements collectifs...**

### Quels sont les nouveaux objectifs de cette révision ?

Ces objectifs sont regroupés dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, pièce fondamentale du PLU. Véritable **feuille de route pour les 15 prochaines années**, il exprime les objectifs, projets et ambitions que se fixe la commune.

#### Orientation 1

##### Un bourg dynamique qui continue de se réinventer

###### Restructurer le cœur de bourg

- Une nouvelle mairie sur le site de l'ancien moulin
- Le centre de loisirs à la place de l'ancienne bibliothèque
- Une meilleure accessibilité des équipements

###### Répondre aux besoins quotidiens des habitants

- Habiter, se divertir, travailler, consommer, se cultiver...
- Un réseau numérique performant
- Renforcer les zones d'équipements
- Favoriser les déplacements doux

###### Satisfaire à la diversité des parcours résidentiels

- Environ 350 nouveaux logements... sans dépasser 3500 habitants à horizon 2035
- Une offre diversifiée : maisons de ville, pavillons, logements seniors, appartements en centre bourg...

#### Orientation 2

##### Un territoire actif et ouvert sur l'extérieur

###### Renforcer et améliorer les connexions

- Réaménager les accès avec l'A1
- Favoriser le covoiturage
- Poursuivre le maillage de circulations douces avec les territoires voisins

###### Rendre le territoire plus lisible

- Marquer les entrées de ville et les limites du front urbain
- Améliorer la traversée du bourg : traversée sécurisée et meilleure accessibilité du village

###### Soutenir l'économie locale

- Valoriser et conforter les zones d'activités existantes
- Pérenniser commerces et services dans le cœur de bourg

#### Orientation 3

##### Une attention à l'environnement et au patrimoine

###### Renforcer la qualité des franges urbaines et panoramas

- Améliorer le traitement du front urbain à l'Ouest
- Préserver la qualité de la Cascade des étangs et l'intégration des constructions
- Protéger les cônes de vue : l'Écu d'Or, les longs lieux, le Montoir Saint Nicolas

###### Sauvegarder le patrimoine identitaire

- Repérer et valoriser le petit patrimoine : lavoir, chapelle, fontaine, moulin...
- Mettre en valeur le site du moulin et du phare aéronautique par le projet de nouvelle mairie

###### Protéger le paysage et ses écosystèmes

- Préserver les milieux agricoles
- Conserver les secteurs boisés
- Accompagner la transformation du site géologique du Guépelle
- Veiller au maintien des corridors écologiques

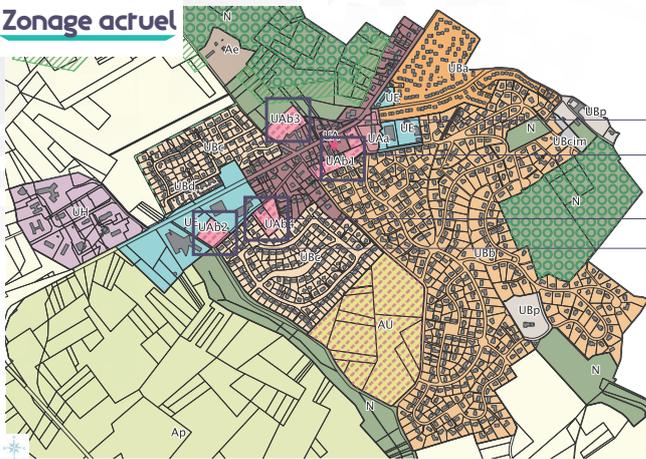




# La révision du PLU

## Et concrètement, qu'est-ce qui change ?

### Zonage actuel



#### Suppression des secteurs de densification à vocation de logements aidés

- Le secteur UAb3 est reclassé en zone agricole suite au projet de remise en activité de la ferme.
- UAb1 étant en cours de construction, il intègre la zone UA générale.
- UAb4 reste un secteur de projet mais il a désormais vocation à accueillir du logement senior.
- UAb2 réintègre la zone UE afin d'accueillir de nouveaux équipements sportifs.

#### Allègement des sous-secteurs

- Suppression du sous-secteur Ae (Agricole équestre). Les activités équestres étant des activités agricoles, un sous-secteur était finalement inutile.
- De même, pour le secteur spécifique au cimetière (UBCim). Comme la plupart des équipements publics, il est admis dans toutes les zones.

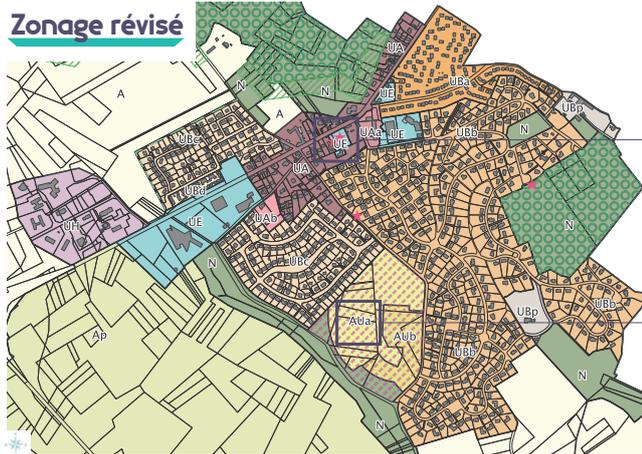
**LEGENDE**

- UA (Zone urbaine générale à vocation mixte)
- UAb (Secteur à vocation principalement commerciale)
- UAb3 (Secteur à vocation de logements restreints seniors)
- UB (Zone urbaine à vocation principalement résidentielle)
- UBa (Secteur du lotissement du Moulin)
- UBb (Secteur du Domaine de Marmoutier)
- UBc (Secteur des opérations Malmanserie et II)
- UBd (Secteur du Parc de la Mairie)
- UBe (Secteur de constructibilité limitée)
- UE (Zone à vocation d'équipements publics)
- Ueco (Zone à vocation économique)
- Ueco-a (Secteur principalement dédié aux activités logistiques)
- Ueco-b (Secteur à vocation d'activités mixtes)
- Ucirt (Secteur de l'établissement NCS Protechoie et technologies couverte par un PPR)
- Uhl (Zone à vocation principale d'activité hôtelière)
- Aa (Zone d'extension à vocation principalement résidentielle)
- Aub (Secteur préférentiel pour l'implantation de maisons individuelles)
- Aub3 (Secteur préférentiel pour l'implantation de maisons en bandes)
- Aj (Zone agricole)
- Ae (Secteur à vocation d'activités autres qu'agricoles)
- Ap (Secteur de protection paysagère)
- N (Zone naturelle)
- Ng (Secteur du site géologique du Clapelle)

**PRESCRIPTIONS**

- Prémière appeler à préserver
- Aménagement réservé
- Espace boisé classé
- Lisière des espaces boisés à protéger - SDRIF
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Secteur de drain non constructible
- Plan de Prévention des risques
- Front Urbain

### Zonage révisé



#### Nouvelle zone UE

Elle couvre l'ancien moulin, le phare aéronautique et l'église. Elle vise à permettre l'accueil d'une future nouvelle mairie et services administratifs de la commune.

#### Découpage de la zone AU

Suite à la suppression des logements aidés en collectif, la zone est divisée en deux : AUa, pour les pavillons et AUb, pour les maisons de ville. Une partie du projet à vocation d'espace vert intègre la zone Naturelle de la cascade des étangs.

### Toilerrage du règlement

Un règlement n'est jamais parfait! Après 2 ans d'application, de nombreux petits ajustements étaient déjà nécessaires pour améliorer la compréhension et l'application de certaines règles. La révision a été l'occasion de mettre à jour le document.

#### Performances énergétiques et environnementales des constructions

Ajouts de recommandations et prescriptions concernant l'isolation des bâtiments, les dispositifs d'économie d'énergie, l'approche bioclimatique dans les projets...

#### Normes de stationnement

Ajustement des règles : Réglementation des places commandées, obligation de places visiteurs dans les opérations, application des normes de stationnement pour les réhabilitations et changement de destination créant de nouveaux logements...

#### Lexique

Mise en place d'un lexique visant à mieux comprendre les terminologies du règlement et à faciliter son application.



# INFORMATION SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE

Le site internet communal a fait l'objet d'une rubrique spécifique dédiée à la révision du PLU.

Extrait du site internet (Février 2019)

## Extrait du site internet (Février 2020)



Rechercher dans le site

Recherche personnalisée

**B) Ou en sommes-nous ?**

Les OAP ont été revues, il en reste deux, deux ont été supprimées

Une réunion publique démarrant le cycle de concertation a été tenue le 25 janvier 2020. Le compte-rendu des échanges intervenus au cours de cette réunion est  consultable ici. Elle était illustrée par une présentation écran qui a fait l'objet de quelques remarques prises en compte avant publication  visible avec ce lien et de deux panneaux d'information qui sont également  accessibles ici et consultables en mairie accompagné d'un cahier pour permettre l'enregistrement des commentaires. Ce cahier sera remis au Commissaire enquêteur.

Une adresse mail spécifique est créée pour permettre l'expression des habitants, des divers acteurs dans la commune et ceux des communes avoisinantes et de conserver une trace de ces contributions.

Le 12 février 2020, une réunion s'est tenue avec les PPA que nous avons invitées à Saint-Witz, elles ont pu faire part de leurs remarques sur ce qui a changé dans le PLU. Leurs observations ont été de nature à être traitées rapidement, elles sont dès maintenant prises en compte dans la rédaction actuelle qui va être soumise au CM programmé le 11 mars 2020 afin que celui-ci prononce l'arrêt du PLU.

**C) Quelles sont les étapes à venir ?**

- ♥ Le texte du PLU arrêté sera transmis aux PPA qui ont 3 mois pour faire connaître par écrit leur commentaires sur le texte. Compte tenu des délais postaux, ceci conduira vers fin juin 2020.
- ♥ Une enquête publique est à déclencher après ces trois mois elle dure un mois (il sera nécessaire de tenir compte des périodes de vacances d'été afin que les wéziens puissent se prononcer en toute sérénité). A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a un mois pour faire connaître son avis, soit selon toute probabilité vers octobre 2020.
- ♥ Le CM tient compte ou pas des commentaires du commissaire enquêteur pour des ajustements éventuels et approuve alors le PLU fin 2020.

## ORGANISATION D'UNE RÉUNION PUBLIQUE

### Réunion publique (25/01/2020)

La réunion publique a fait l'objet d'une publicité préalable notamment par le biais du panneau lumineux de la commune et du site internet (affichage sur la page d'accueil + envoi d'une newsletter aux abonnés).

Le compte-rendu ainsi que le diaporama projeté ont été, suite à la réunion, mis en ligne sur le site internet.

### //Newsletter électronique - Janvier 2020//

COMMUNE DE



lettre d'information n°16

Saint-Witz.fr | janvier 2020

#### Réunion d'information : présentation de la révision du PLU

Suite au vote de la loi ELAN fin 2018, les obligations de respect d'un taux de 25% de logements sociaux ne sont plus applicables à Saint-Witz (le nombre d'habitants à partir duquel les obligations s'appliquent étant passé, pour une zone particulière de la région Ile-de-France dont fait partie Saint-Witz, de 1500 à 3500).

Dans ce contexte, la commune a entrepris aussitôt la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour revoir l'ensemble des dispositions qui la lient à des programmes de constructions de logements non encore commencés. Dans ce cadre, chaque wézien(ne) est invité(e) à participer à une **réunion d'information** qui se tiendra

### Espace culturel LA TUILERIE le samedi 25 janvier 2020 à 14h

Cette présentation publique a pour but d'informer les wéziens sur l'ensemble des points qui ont été modifiés, recueillir avis et commentaires et informer de la suite de la procédure. Elle vient en complément de nos précédentes publications, notamment les flash-infos n° 18, n° 19 et n° 20. (en cliquant sur un numéro, vous pourrez visualiser le flash-infos correspondant)

Afin d'organiser au mieux cette réunion, veuillez **réserver votre place** auprès de l'accueil de la mairie par téléphone au **01 34 68 26 20** ou par courriel à [mairie@saint-witz.fr](mailto:mairie@saint-witz.fr)

Comptant sur votre présence.  
Le maire  
Germain BUCHET

[Vous ne voulez plus recevoir cette newsletter » désabonnez-vous ici](#)

**//Compte-rendu de la réunion//**

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

Monsieur VANDERSTIGEL (VDS) - conseiller municipal - 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 C. 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.*

VDS 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 S. s'interroge sur le terme de bourg qui lui paraît peu approprié.*

VDS demandera une correction rédactionnelle.

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

VDS 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 J. 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 seniors.*

VDS 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 (Germain BUCHET - Maire) 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 G. précise qu'il convient de différencier le terme de Mixité sociale et de Mixité fonctionnelle pour déterminer le nombre d'habitants supplémentaires*

VDS 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 D. demande en quoi consiste le projet de construction d'un bâtiment destiné aux seniors et s'interroge au sujet du respect des normes d'alignement.*

*Mme D. déplore la présence de fenêtres devant son habitation.*

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

*Monsieur C. 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.

VDS 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 l-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 S. confirme son opposition à la construction de collectif*

*Monsieur G. reprenant les termes de monsieur VDS, « un village qui ne construit pas est un village qui meure » 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.*

VDS 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 G. dit avoir obtenu des plans*

VDS : les documents dont il dispose sont ceux qui ont été fournis lors d'une réunion 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 M., alors que monsieur VDS évoque une résidence intergénérationnelle, constate qu'il est écrit dans la présentation « résidence senior »*

VDS demandera une correction.

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

*Monsieur S. demande une précision sur la hauteur des bâtiments collectifs dans les zones AU et AUB.*

VDS : 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.

VDS 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 B. demande si on peut utiliser les problèmes de risques d'inondation pour ne pas construire.*

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

*Mlle G. 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 D. 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 J. demande ou en est le projet de route entre Vemars et la Haie Jabeline.*

*Mme G. 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 coté St Witz. C'est un projet mené par la communauté et qui sera financée 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 L. intervient pour remercier et féliciter le Maire qui a collaboré avec 4 préfets successifs au cours de son dernier mandat*

VDS précise que le document présenté sera mis en ligne sur le site.

Suite à la demande de monsieur G. 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.



# + 3. Bilan de la concertation publique



Ce bilan de la concertation permet au Conseil municipal, aux Personnes Publiques Associées et aux tiers, de constater que :

- les mesures de concertation mises en œuvre ont permis de mener une concertation effective et constante avec les habitants et toute personne souhaitant se manifester,
- les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du PLU ont été mises en œuvre au cours de la démarche assorties d'actions de concertation supplémentaires non prévues initialement,
- cette concertation a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune.

Aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevée, la commune peut considérer que le bilan de la concertation est favorable et qu'elle est à même de poursuivre la procédure.