

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
ROISSY PAYS DE FRANCE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

**CONCLUSIONS PORTANT
SUR LA MISE EN COMPATIBILITE
DU PLU DE SAINT WITZ**

Consécutives à la déclaration de projet

**Création d'un parc d'activités
Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de
Saint Witz (Val d'Oise)**

Commissaire-enquêteur : Michel CHEVAL (liste d'aptitudes du Val d'Oise)

Destinataires : Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France

Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Witz

Préambule :

Le PLU s'inscrit dans une hiérarchie établie des plans et des schémas ayant un impact sur l'aménagement du territoire. Le PLU doit, s'il y a lieu, respecter les orientations fixées par différents documents de planification de rang supra-communal. Il doit en particulier être compatible avec le SCoT qui, s'il existe, joue le rôle de document intégrateur des documents de rang supérieur (article L111-1-1 du code de l'urbanisme).

Depuis l'ordonnance du 5 janvier 2012 et le décret du 29 février 2012, il n'est plus possible, pour les EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale) ou les communes disposant d'un PLU de modifier le contenu de leur document d'urbanisme par la procédure de révision simplifiée pour intégrer un projet d'intérêt général. Cette procédure (article L123-14 du code de l'urbanisme) est désormais remplacée par la procédure de mise en compatibilité associée à une déclaration de projet. Cette procédure peut être utilisée pour prendre en compte une déclaration de projet d'initiative privée ou publique et présentant un caractère d'intérêt général ou assurer la compatibilité avec un document supérieur.

Dans le cas de la procédure de mise en compatibilité, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan doivent faire l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) compétent ou de la commune et des personnes publiques associées (PPA), conformément aux dispositions du 2° de l'article L153-54 du code de l'urbanisme citées par le Conseil d'Etat.

L'examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure, et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

L'évaluation environnementale, processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, ou d'un document de planification, et ce dès les phases amont de réflexions, s'inscrit dans la mise en œuvre des principes de prévention, d'intégration, de précaution et de participation du public.

L'évaluation environnementale doit être proportionnée à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée, à l'importance et à la nature des travaux, ouvrages ou interventions et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine, notamment au regard des effets cumulés avec d'autres projets ou document de planification. Les enjeux environnementaux doivent donc être préalablement hiérarchisés, et une attention particulière doit être apportée aux enjeux identifiés comme majeurs pour le projet et le territoire.

Les acteurs du projet :

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Saint Witz, au titre de l'article L300.6 du code de l'urbanisme, porte sur la demande présentée par le maître d'ouvrage, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) par l'intermédiaire du préfet du Val d'Oise, concernant le projet de construction d'un parc d'activités, les acteurs publics concernés sont essentiellement la CARPF mais également la commune de Saint Witz de par sa compétence en matière d'urbanisme

Environnement juridique et administratif :

L'enquête publique relative à ce projet s'inscrit dans le cadre juridique (à la date de dépôt du dossier) suivant :

L'arrêté préfectoral n°2021-16339 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint Witz dans le cadre de l'aménagement d'un parc d'activités a été pris le 23/04/2021 en visa :

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Witz

- du code de l'environnement et notamment les articles L123-3 et suivants;
- du Code de l'Urbanisme et notamment les articles L300-6, L.153-54 et suivants et R.153-16;
- du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement;
- de l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement;
- du décret n° 2017-81 du 26 janvier 2017 relatif à l'autorisation environnementale;
- du décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes;
- de l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du Code de l'environnement;
- de la délibération de la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France (CARPF) du 18 juin 2020 par laquelle la CARPF autorise l'engagement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Witz;
- de la décision du 25 juin 2019 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France (MRAE) dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Saint Witz liée au projet de zone d'activités économiques ;
- de l'ordonnance n°E21000011/95 du 10 mars 2021 du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise portant désignation du commissaire enquêteur;
- du dossier d'enquête publique transmis par la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France, responsable du projet, comportant les pièces requises ;
- du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 1er avril 2021 ;

Présentation du projet

Le secteur, objet de la déclaration de projet, concerne un espace actuellement non bâti. Le site dit « Terre de Guépelle » a été utilisé jusqu'à fin 2018 pour une Installation de Stockage de Déchets Inertes.

Son environnement est très artificialisé : l'aire d'étude est limitée au Nord par la zone d'activités de la Pépinière, à l'Ouest par une voie SNCF (ligne Paris-Nord/Lille) et la Zone Industrielle de Moimont et à l'Est par la RD 317. Au sud, commencent des espaces agricoles dédiés aux grandes cultures. Le site est traversé par deux liaisons électriques aériennes 225 000 Volts dénommées Moimont – Moru et Moimont - Plessis Gassot.

Le périmètre du futur parc d'activités économiques représente environ 19 hectares

Le projet est au sein d'un pôle de centralité du SCOT

Le projet de territoire porté par la CARPF a été le support d'objectifs ambitieux. Il vise un meilleur équilibre et une meilleure répartition du développement urbain, résidentiel et économique, en affirmant la vocation de chacune des communes au regard de son poids de population et d'emploi mais aussi de son niveau d'équipements et de desserte en transports collectifs.

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Witz

Il identifie une armature urbaine composée de polarités au sein desquelles sont favorisés la consolidation d'espaces économiques compacts et la réhabilitation des zones d'activités, la recomposition et la diversification de l'offre de logements à l'échelle du territoire, le renouvellement des quartiers les moins favorisés et la consolidation des offres de services et commerces de proximité.

Le pôle de centralité de Fosses, auquel sont rattachées les communes de Marly-la-Ville, Surveilliers et Saint- Witz, a vocation à polariser l'espace rural pour éviter l'accroissement des déplacements. Les orientations du SCoT visent à y favoriser le développement de l'habitat, des activités économiques, des équipements et services dans la mesure où ce pôle est desservi par le RER D.

Le projet est davantage créateur d'emplois comparé aux zones d'activités voisines plus anciennes. En Ile-de-de-France, on dénombre 1400 ZAE qui représente 32.000 ha. Un quart de ces ZAE ont plus de 35 ans et 50% font moins de 10ha. Les ZAE concentrent 1.400.000 emplois de la région.

Les zones d'activités voisines du secteur du projet (ZAC de la Pépinière, ZAC du Guépelle, ZA Porte des Champs) accueillent majoritairement des immeubles logistiques. Ces implantations ont consommé des emprises foncières importantes du fait de la réglementation ICPE et sont peu denses.

Le projet du parc d'activités économiques s'alignera dans un type de conception actuelle qui vise une meilleure utilisation de la ressource foncière. Le nouveau parc d'activités sera donc plus compact avec des ambitions en termes de développement durable et de qualité environnementale.

Le projet d'aménagement sur les Terres de Guépelle prévoit une programmation plus mixte des immeubles. Seul un lot permet d'implanter de la logistique avec un bâtiment d'environ 40.000m² SDP sur 9ha de terrain, ce qui représente 45% de l'emprise totale du site.

Les autres lots du projet, représentent au total environ 8ha de terrain soit environ 40% de l'emprise totale du site. Elles sont de taille plus modeste et proposent notamment des solutions foncières d'environ 5.000m². Cette programmation permet d'accueillir une offre immobilière avec une proportion de bureaux plus importantes, et donc une densité d'emplois également plus conséquente.

En adoptant un ratio de 30 emplois/ha pour ce projet, on peut considérer que celui-ci va générer entre 400 et 600 emplois à terme.

CADRE JURIDIQUE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA DECLARATION DE PROJET

Le code de l'urbanisme prévoit la procédure de déclaration de projet pour les programmes de travaux représentant un caractère d'intérêt général et nécessitant une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme.

Cette procédure est régie par les dispositions des articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 et R.153-16 du code de l'urbanisme.

La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) regroupant 42 communes. La CARPF est compétente pour la réalisation et la gestion des zones d'activités économiques de plus de 5 ha. La présente déclaration de projet relève donc de la compétence du conseil communautaire.

Par décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France en date du 25

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Witz

juin 2019, la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Witz liée au projet de zone d'activités économiques n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Une étude d'impact sera réalisée dans le cadre du projet d'aménagement.

La procédure de mise en compatibilité est élaborée conformément aux articles précités.

La procédure de mise en compatibilité se justifie par la Création d'une zone d'extension à vocation économique dans la continuité des zones existantes avec la création d'une OAP et la création d'un nouveau zonage. Cette modification de zonage à inscrire au PLU approuvé du 11 février 2021 doit se justifier par l'intérêt général du projet, notamment d'un point de vue environnemental.

Le PLU doit par conséquent faire l'objet d'une mise en compatibilité pour prendre en compte ce projet d'intérêt général, et doit compléter ou modifier les pièces suivantes :

- ✓ Le rapport de présentation et notamment l'intégration de l'étude dite « Loi Barnier-amendement Dupont » au titre de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme,
- ✓ La création d'une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) pour de la zone AUeco,
- ✓ La modification du document graphique 4a Plan de Zonage du territoire au 1/5000 par la création de la zone AUeco,
- ✓ Le règlement par l'introduction et la création du zonage AUeco,

Les autres pièces du PLU sont inchangées.

INTÉGRATION DE L'ÉTUDE DITE « LOI BARNIER »

L'intégration de l'étude dite « LOI BARNIER » (DÉROGATION À L'ARTICLE L.111-6 CU) DANS LE CADRE DE L'ÉTUDE ENTRÉE DE VILLE fait l'objet de la partie déclaration de projet du présent dossier d'enquête (page 17 à 21)

CADRE RÉGLEMENTAIRE DE L'AMENDEMENT DUPONT

Pour rappel l'article L.111-1-4 (« Loi Barnier – Amendement Dupont ») abrogé et désormais retranscrit au travers des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme qui a instauré une mesure de non-constructibilité des terrains immédiatement situés de part et d'autre des grandes infrastructures routières, de manière à ce qu'une étude préalable en définisse les modalités d'urbanisation dans le respect d'exigences qualitatives.

LES RÉPONSES AUX EXIGENCES DE L'AMENDEMENT DUPONT

L'étude de dérogation à l'amendement Dupont est annexée au présent rapport de présentation. Elle a été réalisée en coordination avec la commune de Saint-Witz et intègre les préconisations urbaines, architecturales et paysagères.

Le projet vise à créer une vitrine urbaine de qualité avec :

- ✓ La qualité du premier plan paysager au droit de la RD 317 ;
- ✓ L'aménagement qualitatif de l'accès à la parcelle ;
- ✓ Le souci de l'homogénéité et la qualité architecturale des bâtiments.

Les aménagements des cellules d'activités mixtes et bâtiments d'activités logistiques ont été réfléchis pour une cohérence d'ensemble optimisée :

- ✓ Alignement des façades et cohérence des hauteurs des cellules et bâtiments d'activités,
- ✓ Création d'espaces verts à l'échelle du projet et sur ses franges,
- ✓ Implantation des bâtiments en recul de 25m minimum par rapport à l'alignement de la RD317, intégrant des aménagements paysagers mutualisés avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Witz

CADRE INSTITUTIONNEL

Le territoire communal est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 19 octobre 2017 et modifié le 21 mars 2018 et le 6 septembre 2018. La révision de ce PLU a été approuvée le 11 février 2021.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Roissy Pays de France

La création et l'accueil des entreprises sur le territoire est un enjeu majeur pour l'agglomération qui entend contribuer durablement à la compétitivité et au rayonnement de l'Île-de-France dont elle est l'un des principaux moteurs de développement économique.

Le secteur du projet est référencé en zone d'extension préférentielle au sein du PADD. En compatibilité avec le SDRIF, les secteurs d'urbanisation préférentielle permettent la création d'extension urbaine.

La charte agricole du Grand Roissy

Le territoire du Grand Roissy s'étend sur 74 communes autour de la plateforme aéroportuaire de Paris- Charles-de-Gaulle, comprenant notamment la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) et l'Établissement Public Territorial Paris Terres d'Envol. La charte agricole identifie 16 500 ha ayant vocation à rester agricoles sur le long terme. Le SCOT protège ces espaces agricoles

Le PADD communal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) met en avant l'objectif de « continuer l'accueil des activités économiques », et favoriser la diversification économique. Le projet répondra à ces deux objectifs en accueillant des activités économiques diversifiées.

Le PADD du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Witz, approuvé le 11 février 2021, fixe les orientations d'aménagement suivantes pour la zone :

- ✓ Rendre le territoire plus lisible en marquant les entrées de ville.
- ✓ Mieux travailler le paysage le long de la RD317 pour assurer la qualité de la traversée urbaine.

MODIFICATION DU RÉGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

La mise en compatibilité du PLU implique la modification du document graphique du PLU.

La réalisation du parc d'activités nécessite le classement d'une partie de la zone A concernée par le projet en zone AUeco, assortie d'une prescription relative à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Afin que l'aménagement de la zone s'intègre harmonieusement dans son environnement, notamment au sein des zones d'activités existantes, le règlement de la zone de projet prévoit la création de la zone AUeco « zone d'extension à vocation d'activités économiques » au sein du PLU en vigueur.

Cette nouvelle réglementation se base sur la réglementation existante au PLU approuvé en février 2021 de la zone Ueco, au Nord du secteur de projet, afin d'en assurer la continuité pour le futur parc d'activités.

Actuellement, la zone est concernée par la réglementation de la zone A (agricole).

PRINCIPALES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS LA ZONE AUeco

Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques:

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Witz

- 10 m de l'alignement et 25 m par rapport à la RD317

Par rapport aux limites séparatives :

- Sur une des deux limites séparatives latérales ou sur la limite séparative en fond de terrain
- Ou implantées avec une marge de recul au moins égale à 6m

Hauteur des constructions

- 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère

Emprise au sol

- 60% maximum de la superficie totale du terrain

Stationnement Véhicule motorisés

Construction nouvelle de type entrepôts :

- 1 place pour 250 m² de surface de plancher jusqu'à 20000m² et 1 place pour 400m² au-delà de 20 000m²

Stationnement Vélos

Activités et commerces de plus de 500m² de SDP :

- Equivalent à minima à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément avec un minimum d'une place par tranche de 10 employés

CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La création de la zone AUeco relative à l'extension de la zone d'activités faisant l'objet de la déclaration de projet implique la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en vertu de l'article R151-20 du Code de l'urbanisme.

Elle s'inspire des résultats de l'étude dérogatoire à l'Amendement Dupont (en annexe du présent document), nécessaire au titre des articles L.111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme pour lever la bande de non constructibilité instaurée de part et d'autre de la RD317, classée voie à grande circulation.

Le périmètre de l'OAP couvre l'intégralité de la zone AUeco.

Les objectifs

- Affirmer l'entrée de ville sur la RD317 en provenance de Villeron,
- Continuer l'accueil des activités économiques et favoriser la diversification économique,
- Permettre un aménagement paysager et environnemental qualitatif,
- Prendre en compte les nuisances sonores induites par les infrastructures de transport terrestre,
- Assurer les conditions nécessaires à une bonne desserte du projet,
- Maintenir un accès de principe à la zone ISDND située à l'Ouest du secteur d'OAP.

JUSTIFICATIONS DE L'OAP AU REGARD DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) met en avant l'objectif de « continuer l'accueil des activités économiques », et favoriser la diversification économique. Le projet répondra à ces deux objectifs en accueillant des activités économiques diversifiées.

Le PADD du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Witz fixe les orientations d'aménagement suivantes pour la zone :

- ✓ Rendre le territoire plus lisible en marquant les entrées de ville.
- ✓ Mieux travailler le paysage le long de la RD317 pour assurer la qualité de la traversée urbaine

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Witz

SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

Le PLU de Saint-Witz, approuvé en 2021, doit être mis en compatibilité avec la déclaration de projet relative à la création d'un parc d'activité dans la continuité de la zone d'activité existante de la Pépinière. Les pièces du PLU à mettre en compatibilité sont les suivantes :

- ✓ Le rapport de présentation et notamment l'intégration de l'étude dite « Loi Barnier-amendement Dupont » au titre de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme,
- ✓ La création d'une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) pour de la zone AUeco,
- ✓ La modification du document graphique 4a Plan de Zonage du territoire au 1/5000 par la création de la zone AUeco,
- ✓ Le règlement par l'introduction et la création du zonage AUeco,

Les autres pièces du PLU sont inchangées.

Les servitudes qui impactent le projet

Le site de projet est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- ✓ La servitude I4 - ligne électrique 225 Kv
- ✓ Les servitudes PT1 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électro-magnétiques. Les servitudes PT1 correspondent au Centre de Marly-La-Ville (Zone de Protection et Zone de Garde) et au Centre de Mortefontaine (Zone de Protection).
- ✓ Les servitudes PT2 - Servitudes relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'État
- ✓ Les servitudes PT3 - Servitudes attachées aux réseaux de télécommunication
- ✓ L'autre ligne suit le tracé de la RD 317. On rappelle que tous travaux susceptibles de toucher aux réseaux doivent faire l'objet d'une demande administrative qui garantit l'intégrité des réseaux existants.
- ✓ La servitude T5 - Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne.
- ✓ L'installation de stockage des déchets non dangereux (I.S.D.N.D).
- ✓ Une Servitude T1 relative aux chemins de fer juxta le périmètre du projet

Une vitrine urbaine de qualité en entrée de ville

Le site de projet de parc d'activités s'inscrit au sein d'une étude entrée de ville qui est portée par la Communauté d'agglomération. L'étude entrée de ville concerne le tronçon de la RD317 entre Survilliers et Marly-la-Ville. Elle vise à plus ou moins long terme en fonction de l'avancement de nouveaux projets urbains et de la mutation à la marge des tissus existants, à recréer un paysage et une unité urbaine sur les deux rives de la RD 317.

Ce secteur d'étude est un espace stratégique pour l'agglomération de Roissy Pays de France puisqu'il représente l'une des entrées majeures au Nord de l'agglomération. Plus qu'un simple

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Witz

traitement qualitatif d'insertion et d'intégration paysagère des zones d'activités, un enjeu de stratégie d'urbanisme est relevé sur ce secteur.

Cette partie du territoire est attractive pour les implantations de zones d'activités. Afin d'avoir une approche durable de son développement, des prescriptions pour l'aménagement de cette entrée de ville sont nécessaires.

Le projet de parc d'activités, situé dans le périmètre d'entrée de ville, prend en compte les prescriptions issues de cette étude. Il en va de l'attractivité des parcs d'activités et zones industrielles de ce secteur, de la valorisation de l'image des entreprises qui s'implantent et de la perception du territoire à l'échelle communal et intercommunal. Ces prescriptions sont traduites au sein de l'étude de dérogation à l'amendement Dupont.

Dans la continuité des prescriptions faites au sein de l'étude de dérogation pour le parc d'activités, l'étude entrée de ville identifiera les rives à enjeux urbains et paysagers le long de la route départementale afin de recréer, là où cela sera possible, une cohérence urbaine et paysagère. Ce diagnostic le long de la voie à grande vitesse donnera l'opportunité de s'interroger sur les cheminements à envisager à destination des modes de transports doux.

La lecture paysagère le long de l'axe de la RD 317 a été découpée selon 5 séquences aux ambiances différenciées

Le site de projet du parc d'activités économiques est concerné par les séquences n°4 et 5 de l'étude entrée de ville et a donc intégré les préconisations architecturales et paysagères qui seront pour partie traduites règlementairement au sein du document de planification communal.

Organisation de l'enquête publique

Au regard de ses caractéristiques (article R104-8 du code de l'urbanisme), le projet est soumis à évaluation environnementale au cas par cas au titre de la rubrique 39 de la nomenclature annexe à l'article R122-2 du code de l'urbanisme.

Suite à la saisine du préfet du Val d'Oise du 26 avril 2019 (annexée au dossier), la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) s'est prononcée le 25 juin 2019 (avis annexé au dossier) sur la non-nécessité de soumettre à évaluation environnementale la procédure de Déclaration de Projet emportant mise en Compatibilité du PLU.

En vue d'une enquête d'une durée de 33 jours consécutifs, prévue du 28 mai 2021 à 8 heures au 29 juin 2021 à 18 heures 30, il a été constaté :

- que, vu, enregistrée le 26 février 2021, la lettre par laquelle Monsieur le préfet du Val d'Oise demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête ayant pour objet la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Witz, dans le cadre du projet de création d'un parc d'activités économiques,
- que par décision du 10 mars 2021, E2100011/95, Monsieur le président du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise a désigné pour conduire l'enquête le commissaire enquêteur inscrit sur la liste départementale du Val d'Oise, Monsieur Michel CHEVAL, ingénieur, chef de projet à RTE retraité;
- qu'en application des dispositions de l'article L123-5 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur ainsi désigné a déclaré sur l'honneur le 10 mars 2021 ne pas être intéressé au projet à titre personnel ou en raison de ses fonctions depuis moins de cinq ans, notamment au sein de la

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Witz

collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à l'enquête ;

- que la préfecture du Val d'Oise, autorité organisatrice, sur proposition du Directeur Départemental des Territoires de la préfecture du Val d'Oise, et après diverses suggestions de modifications émises par le commissaire-enquêteur, a défini dans l'arrêté du 23 avril 2021, signé par Monsieur Amaury de Saint Quentin, préfet du Val d'Oise, l'ensemble des modalités d'organisation de l'enquête publique portant sur la déclaration de projet, valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Saint Witz, dans le cadre du projet de réalisation d'un parc d'activités économiques.

Concernant la période, le lieu et les dates et horaires de permanences :

Conformément à l'arrêté préfectoral en date du 23 avril 2021 de Monsieur le préfet du Val d'Oise, pendant toute la durée de l'enquête, soit du 28 mai 2021 au 29 juin 2021, à la mairie de Saint Witz, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet dédié, indiqué sur l'avis d'enquête, le public a pu formuler ses observations et propositions sur les registres prévus à cet effet ou les adresser par courrier au commissaire enquêteur à la mairie de Saint Witz.

J'ai assuré les 5 permanences prévues par l'arrêté préfectoral :

- Vendredi 28/05/21 – 15h00 -18h00 (ouverture de l'enquête à 8h00)
- Jeudi 03/06/21 – 14h30 -18h00
- Samedi 12/06/21 – 9h00 - 12h00
- Lundi 21/06/21 - 15h00 - 18h00
- Mardi 29/06/21 – 15h00 -18h30 (clôture de l'enquête à 18h30)

Concernant l'organisation pratique des permanences, je considère qu'elle correspond aux exigences de la procédure fixée par la réglementation en permettant à tous d'accéder aux informations et d'exprimer leur point de vue.

La publicité :

Les dispositions réglementaires et législatives relatives aux mesures à respecter pour faire face à l'épidémie de covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire n'ont pas eu d'incidence sur la publicité. Le planning de déroulement de l'enquête a par contre fait l'objet d'un décalage lié à l'organisation ainsi qu'au report des élections régionales et départementales.

L'avis d'enquête publique a été publié dans les journaux régionaux suivants :

- Le Parisien : première parution le 12 mai 2021, deuxième parution le 2 juin 2021;
- La gazette du Val d'Oise : première parution le 12 mai 2021, seconde parution le 2 juin 2021.
- l'avis a été mis en ligne sur le site internet dédié ;
- l'avis a été affiché à la mairie de Saint Witz et sur les 11 panneaux d'affichage administratifs de la commune, visibles de l'extérieur comme l'attestent les deux certificats d'affichage signés par le maire de Saint Witz;
- l'avis a aussi été affiché sur un panneau à l'entrée du site du projet concerné par l'enquête unique depuis le RD 317, 15 jours avant le début de celle-ci et pendant toute sa durée sans discontinuité.
- A titre de publicité complémentaire, l'enquête publique a aussi été annoncée sur le site de la mairie de Saint Witz sur lequel figurait un flyer portant avis d'enquête publique qui a été distribué dans les 1200 boîtes aux lettres des Wéziens.

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Witz

Conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral en date du 23 avril 2021 de Monsieur le préfet du Val d'Oise, le dossier a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, soit du 28 mai 2021 à 8 heures au 29 juin 2021 à 18 heures 30, à la mairie de Saint Witz où le public a pu en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site internet dédié indiqué sur l'avis d'enquête.

Les documents du dossier mis à disposition du public ont été paraphés par le commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête le 6 avril 2021.

Les vérifications que j'ai effectuées n'ont révélé aucune anomalie. Pendant la durée de l'enquête, la presse locale n'a pas évoqué le sujet.

J'estime que la publicité a été bien adaptée et suffisante permettant à chacun d'être informé de l'existence de l'enquête publique et de développer ses observations et propositions sur le projet.

La composition du dossier d'enquête

Le dossier du projet mis à l'enquête publique se décompose en 3 parties. L'ensemble du dossier est relativement condensé tout en étant explicite et il totalise en dehors des pièces communes, 144 pages dont 114 pages pour les 2 dossiers et 30 pages pour l'annexe 1 relatif à l'étude préalable à l'amendement Dupond.

Le dossier mis à disposition du public au siège de l'enquête se compose :

1-PIECES COMMUNES

- Note de procédure non technique
- Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint et consultations complémentaires
- Arrêté préfectoral n° 2021-16339 du 23 avril 2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête

2-DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE – DECLARATION DE PROJET ET AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE SUITE A L'EXAMEN AU CAS PAR CAS

3-DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE – MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE SAINT WITZ

3-1- ZONAGE AVANT

3-2- ZONAGE APRES – 2500e

3-3- ZONAGE APRES – 5000^e

3-4- Plan des Servitudes d'Utilité Publique

La composition des dossiers mis à disposition du public au siège de l'enquête et sur le site dématérialisé est légèrement différente du fait de l'ajout avant l'enquête du plan des servitudes d'utilité publique dans le dossier du siège de l'enquête uniquement.

On constate, d'une part un déficit d'informations concernant la structure du dossier, notamment la présentation dans le corps du texte du contenu des annexes, ce qui aurait permis au public d'en comprendre la logique, et d'autre part un déficit d'explications concernant les sigles usités, ce qui aurait facilité la compréhension. Néanmoins, malgré ces imperfections, le dossier reste accessible et compréhensible par le public.

La participation du public :

Les pages du registre des observations ont été cotées et paraphées par mes soins avant l'ouverture de l'enquête le 28 mai 2021. Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu déposer ses observations et propositions sur les registres prévus à cet effet qui ont été mis à sa disposition à la

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Witz

mairie de Saint Witz et adresser toute correspondance par courrier ou par courriel sur le site dédié qui était indiqué sur l'avis d'enquête.

Au cours de cette enquête, à l'occasion des 5 permanences définies dans l'arrêté d'organisation de l'enquête publique, 6 personnes se sont présentées pour consulter le dossier dont 4 ont déposé une contribution sur le registre et 5 contributions ont été enregistrées sur le site dématérialisé de la CARPF.

En ce qui concerne l'organisation pratique des permanences, je considère qu'elle correspond aux exigences de la procédure fixée par la réglementation en permettant à tous d'exprimer son point de vue. La mise à disposition du public du dossier d'enquête n'a soulevé aucune difficulté particulière et aucun incident n'a été constaté.

L'implication du public dans cette enquête publique, en particulier des Weziens à laquelle s'ajoute celle de Vémars, s'est finalement concrétisée par un nombre notable de contributions parmi lesquelles les 7 qui ont été relevées le dernier jour de l'enquête démontrent une volonté marquée de la part de leurs auteurs de participer à une enquête avant qu'il ne soit trop tard. Cette volonté a d'ailleurs été confirmée par la forte présence du public à la dernière permanence.

Les contributions du public

Les contributions du public ainsi que les propositions appellent des réponses de la part de la communauté d'agglomération Roissy-pays de France (CARPF)

En vue de faciliter ces réponses, les diverses observations et propositions qui sont issues des contributions ont été analysées par thème.

Les observations sont réparties suivant 2 thèmes principaux qui confirment et précisent pour une grande part les remarques et préoccupations qui ont été exposées durant les permanences.

Les observations qui relèvent du second thème sont-elles mêmes réparties en 4 sous thèmes

Les différents thèmes et sous thèmes recensés à travers les contributions du public

- 1) Programmation des activités du parc et création d'emplois
- 2) Avantages et inconvénients associés au projet
 - 2a) Effets sur la circulation et le stationnement des camions
 - 2b) Effets sur les infrastructures routières
 - 2c) Effets sur l'air l'eau et le bruit
 - 2d) Effets de la pollution amiante du site

Thème d'observations n°1

Programmation des activités du parc et création d'emplois

Contributions du public :

Les contributions déposées par le public qui se rapportent à ce thème d'observations ne concernent pas les présentes conclusions portant sur la mise en compatibilité du PLU de Saint Witz. Elles sont sans exception prises en compte au titre de la déclaration de projet et font l'objet des conclusions indépendantes portant sur l'intérêt général du projet.

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Witz

Analyse du commissaire enquêteur :

Dans le prolongement des contributions du public aucune des analyses qui ont été délivrées ne concerne la mise en compatibilité du PLU de Saint Witz (voir les conclusions indépendantes portant sur l'intérêt général du projet).

Mémoire en réponse de la CARPF :

Les réponses de la communauté d'Agglomération Roissy Pays de France ne concernent pas la mise en compatibilité du PLU de Saint Witz (voir les conclusions indépendantes portant sur l'intérêt général du projet).

Avis du commissaire enquêteur :

Il n'y a pas eu d'avis parmi ceux qui ont été délivrés qui concerne la mise en compatibilité du PLU de Saint Witz (voir les conclusions indépendantes portant sur l'intérêt général du projet).

Thème d'observations n°2

Avantages et inconvénients associés au projet

Contributions du public :

Parmi les contributions du public quelques-unes concernent ou sont susceptibles de concerner la mise en compatibilité du PLU :

- Manque de précisions pour la gestion des stationnements et de la circulation des poids lourds dans une zone particulièrement chargée
- Comment vont stationner les camions ? Un accueil est-il prévu?
- Cette zone est considérée comme un point noir par le SICTEUB en matière de gestion des eaux pluviales

Analyse du commissaire enquêteur :

Les analyses qui ont été délivrées vis à vis de ce thème d'observations ne concernent pas la mise en compatibilité du PLU de Saint Witz (voir les conclusions indépendantes portant sur l'intérêt général du projet).

Mémoire en réponse de la CARPF :

Dans sa réponse qui concerne la mise en compatibilité du PLU, la CARPF propose d'ajouter à l'OAP la même mesure concernant la gestion du stationnement à la parcelle qui est une prescription réglementaire proposée dans le projet de règlement de la zone AUeco. Cette cohérence entre le règlement et l'OAP se traduira par l'intégration d'une zone de stockage dimensionnée pour répondre aux besoins liés à l'activité. Pour les autres activités, qui entraîneront un trafic de poids-lourds moindre que l'activité logistique, la gestion du stationnement se fera également à la parcelle, aussi bien pour des raisons de gestion que de sécurité. En effet sur certains secteurs l'offre de stationnement peut être rapidement détournée vers des mésusages qui comporteraient des contraintes de nature d'ordre public.

Concernant la gestion des eaux pluviales et de l'absence d'avis du syndicat concerné, la CARPF a procédé par mail du 21 juillet 2021 à la consultation du SYMABY et du SICTEUB qui sont les syndicats compétents en matière de gestion des eaux pluviales et eaux usées sur le secteur de projet. Leurs avis seront pris en compte et intégrés dans le dossier de mise en compatibilité du PLU pour approbation.

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Witz

Par rapport aux inquiétudes concernant la présence d'amiante qui ont été exprimées au cours de l'enquête la CARPF a souhaité apporter des précisions :

- Le site du projet était initialement occupé par une ISDI (Installation de Stockage de Déchets Inertes),
- L'entreprise COSSON a été autorisée à exploiter le site le 19 septembre 2007 par arrêté préfectoral puis par autorisations complémentaires :
 - o Du 19 septembre 2013 et du 23 décembre 2013 pour l'alvéole amiante (ISDND),
 - o Du 19 septembre 2013 et du 30 décembre 2015 pour la partie terres inertes (ISDI),
- L'activité a cessé :
 - o Le 31 décembre 2018 pour la partie inerte (ISDI) entraînant sa remise en état,
 - o Le 19 septembre 2016 pour la partie amiante (ISDND). La remise en état du site en prairie naturelle est effective. Elle induit des contraintes lourdes avec un suivi post exploitation d'une durée de 15 ans et a débuté en septembre 2016,
- Ces exploitations ont fait et peuvent encore aujourd'hui faire l'objet de contrôles par l'Etat, même après remise en état du site,
- Les mesures prises par l'Etat pour assurer ce suivi sont :
 - o L'instauration à venir d'une servitude d'Utilité Publique (SUP) sur le site de l'ISDND par le Préfet pour empêcher tout affouillement et, in fine, prévenir tout endommagement et toute atteinte au massif de déchets sous-jacent,
 - o L'instauration à venir d'une Restriction d'Usage de droit Privé pour garantir l'accès à la parcelle A674 concernée par le massif de déchets amiantés,
- Le site ISDI, bien que remis en état, n'est pas préparé pour une vocation agricole. C'est la raison pour laquelle la localisation du projet, en continuité d'une zone d'activités a été retenue.
- Enfin, le site ISDND est bien en dehors du secteur de projet. L'amiante stockée est contenue et contrôlée.

Avis du commissaire enquêteur :

Concernant la proposition d'une mesure liée au stationnement à ajouter à l'OAP

La gestion du stationnement à la parcelle est effectivement une prescription règlementaire proposée dans le projet de règlement de la zone AUeco.

Je suis favorable à la proposition de la CARPF pour ajouter cette même disposition à l'OAP afin d'être en cohérence avec le projet de règlement compte tenu que cette mesure portera obligation de disposer de zones de stationnement dimensionnées aux besoins liés aux activités notamment logistiques. Pour les autres activités l'organisation de la gestion du stationnement à la parcelle sera identique pour les mêmes raisons de gestion mais aussi pour des raisons de sécurité.

Concernant l'absence d'avis concernant la gestion des eaux pluviales et usées

Je prends bonne note de la consultation récente du 21 juillet 2021 du SYMABY et du SICTEUB qui intervient donc dans le cadre du débat relatif à la synthèse des observations du public et des éléments recueillis durant l'enquête.

Les deux syndicats compétents en matière de gestion des eaux pluviales et eaux usées sur le secteur de projet sont ainsi invités à apporter des réponses.

Comme l'indique la CARPF, les avis des syndicats devront nécessairement être pris en compte et intégrés dans le dossier de mise en compatibilité du PLU pour approbation

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Witz

Concernant la présence d'amiante à proximité du secteur de projet

Je prends note des précisions apportées concernant les sites ISDI (terres inertes) et ISDND (alvéole amiante).

Les contraintes lourdes avec un suivi post exploitation d'une durée de 15 ans concernant le site ISDND dureront donc jusqu'en 2031 :

- Servitude d'Utilité Publique (SUP) à venir sur le site de l'ISDND
- L'instauration à venir d'une Restriction d'Usage de droit Privé pour garantir l'accès à la parcelle A674 concernée par le massif de déchets amiantés,

Si le site ISDND est bien situé en dehors du secteur du projet, l'accès à l'amiante stockée susceptible d'être contrôlée par l'Etat concerne bien le projet du parc d'activités qui devra donc également être pris en compte dans le PLU au moment où la restriction d'usage interviendra.

Sur la synthèse des éléments complémentaires recueillis au cours de l'enquête

Eléments communiqués par le porteur de projet potentiel JMG Partners :

Les éléments complémentaires qui ont été recueillis ne concernent pas la mise en compatibilité du PLU

Analyse du commissaire enquêteur

Il n'y a pas eu d'analyse parmi celles qui ont été délivrées qui concerne la mise en compatibilité du PLU de Saint Witz (voir les conclusions indépendantes portant sur l'intérêt général du projet).

Mémoire en réponse de la CARPF :

La CARPF propose d'apporter des précisions au dossier de mise en compatibilité :

- prise en compte des avis du SICTEUB et du SYMABY et leur intégration dans le projet de dossier de mise en compatibilité du PLU pour approbation le cas échéant,
- Les précisions quant à la gestion du stockage d'amiante à proximité du secteur de projet.
- dans la partie « rapport de présentation » – « état initial de l'environnement », des compléments d'étude seront ajoutés concernant le trafic actuel et le trafic projeté, les nuisances sonores et des précisions sur la gestion du massif de déchets amiantés à proximité, ainsi que, le cas échéant, des éléments concernant la gestion des eaux pluviales et des eaux usées selon les retours du SYMABY et du SICTEUB

Avis du commissaire enquêteur :

Il n'y a pas eu d'avis parmi ceux qui ont été délivrés qui concerne la mise en compatibilité du PLU de Saint Witz (voir les conclusions indépendantes portant sur l'intérêt général du projet).

Sur l'analyse du dossier de mise en compatibilité soumis à enquête

Les principaux éléments du dossier comprennent :

- le dossier de déclaration de projet et celui de mise en compatibilité du PLU de st Witz
- le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 1^{er} avril 2021
- les autres pièces communes

Concernant l'ISDND d'amiante

Suivant des échanges de mails inclus dans les pièces communes du dossier, Monsieur Blaton, inspecteur de l'environnement à la DRIEAT IF/UD95, que j'ai pu joindre au cours de l'enquête, ne disposait pas d'élément concernant la possibilité ou non d'incorporation de l'ISDND dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU.

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Witz

Au stade du présent PV de synthèse sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Witz, l'ISDND peut-il être ou non incorporé au PLU dans le cadre de la présente enquête publique ?

Quid de la possibilité évoquée par la DDT de créer un sous zonage permettant de maintenir une zone tampon autour de l'ISDI et l'ISDND pour éviter les affouillements et exhaussements ?

Réponse de la Communauté d'agglomération Roissy-Pays de France

Le site de l'activité ISDI a été remis en état au 31 décembre 2018.

Concernant l'activité ISDND, ce site de stockage de déchets non dangereux doit rester affecté à cet usage. Bien qu'en dehors du périmètre du projet, il le jouxte et des dispositions doivent être prises par l'Etat afin d'éviter tout affouillements et exhaussements sur ce site (cf réponse 2b).

Suite à l'examen conjoint et à la remarque formulée par la DDT qui consistait à proposer la création d'un sous-zonage pour conserver une zone tampon autour de l'ISDND, la CARPF s'est rapprochée de la DDT. Il nous a été conseillé de nous rapprocher de la DRIEE afin de s'assurer qu'une servitude d'utilité publique (SUP) était en cours d'institution par l'Etat et de connaître l'état d'avancement de cette démarche afin d'envisager ou non de l'intégrer au dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Witz.

Comme précisé dans les échanges avec la DRIEE joints au dossier d'enquête publique, une SUP est en cours d'institution sur l'ISDND pour empêcher tout affouillement et in fine prévenir tout endommagement et toute atteinte au massif de déchets sous-jacent, sans pour autant nous fournir de calendrier précis.

Aujourd'hui, la SUP n'est toujours pas instituée. Elle devra être intégrée au PLU de la commune ultérieurement, par voie d'arrêté du Maire, dans un délai maximum d'un an après son institution. En attendant son intégration dans le PLU, la SUP sera directement opposable aux demandeurs d'occupation du sol.

Avis du commissaire enquêteur

A ce jour l'institution de la SUP pour l'ISDND et l'instauration de la Restriction d'Usage de droit Privé pour garantir l'accès à la parcelle A674 concernée par le massif de déchets amiantés tel qu'elle figure dans le dossier de déclaration de projet sont donc toujours en situation de projets, ils pourraient finalement intervenir qu'après l'approbation de la mise en compatibilité du PLU par la déclaration de projet

Concernant le règlement de la zone AUeco au sujet des places de stationnement pour les vélos

Suivant l'arrêté ministériel du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation la zone AUeco devra respecter la réglementation qui impose un nombre de places pour les vélos correspondant à 15% de l'effectif de salariés au lieu de 10% prévu actuellement dans le PLU

Réponse de la Communauté d'agglomération Roissy-Pays de France

Effectivement, l'article 3 de l'arrêté interministériel du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation stipule que « pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. »

Le règlement écrit du PLU à mettre en compatibilité sera ainsi modifié afin de se conformer à ces dispositions réglementaires.

Avis du commissaire enquêteur

Je prends note de cette modification du règlement écrit du PLU concernant le nombre de places de vélos.

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Witz

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir :

- pris connaissance des enjeux de l'enquête le 30 mars 2021 lors d'une première réunion avec Madame Ceccherini - directrice de l'aménagement à la CARPF, Monsieur Moizard - maire de saint Witz et Madame Rouchié- responsable du service urbanisme,
- procédé à une étude attentive du dossier de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU,
- visité les lieux concernés en compagnie de Madame Ceccherini de la CARPF, Monsieur Dréville, adjoint au maire et Madame Rouchié, responsable du service urbanisme,
- été associé à la rédaction du projet d'arrêté d'ouverture de l'enquête publique conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'environnement,
- constaté et analysé au cours de la période d'enquête, soit du 28/05/2021 au 29/06/2021, 9 contributions du public consignées dans le registre d'enquête ou relevées sur le site de la CARPF et tenu 5 permanences en mairie de Saint Witz,
- recueilli au cours de l'enquête des éléments complémentaires utiles à l'enquête unique portant sur la déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU,
- obtenu de la part de la CARPF à travers son mémoire en réponse du 22/07/2021 des réponses et propositions au P.V de synthèse des observations du public et des éléments recueillis qui a été remis et commenté le 08/07/2021,
- pris connaissance du compte rendu de la réunion d'examen conjoint du 01/04/2021,

SUR LE FOND AINSI QUE SUR LA FORME DE L'ENQUÊTE,

EN FONCTION DES CARACTERISTIQUES DU PROJET,

Sur le choix de la procédure :

La procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU est organisée en vue de la réalisation d'un parc d'activités économiques,

Depuis l'ordonnance du 5 janvier 2012 et le décret du 29 février 2012, il n'est plus possible, pour les EPCI ou les communes disposant d'un PLU de modifier le contenu de leur document d'urbanisme par la procédure de révision simplifiée pour intégrer un projet d'intérêt général. Cette procédure (article L153-54 du code de l'urbanisme) a été remplacée par la procédure de mise en compatibilité associée à une déclaration de projet.

Elle peut être utilisée pour prendre en compte une déclaration de projet d'initiative privée ou publique et présentant un caractère d'intérêt général pour assurer la compatibilité avec un document supérieur.

Je confirme le choix de la procédure de déclaration de projet dans cette enquête, la mise en compatibilité ne portant pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

La procédure qui est également en adéquation avec les finalités et objectifs affichés à savoir la mise en compatibilité du PLU de Saint WITZ justifie de la compétence de Monsieur le préfet du Val d'Oise d'avoir initié la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet.

Sur le déroulement de l'enquête publique

Après avoir constaté que :

- les prescriptions réglementaires relatives à la dématérialisation de l'enquête publique ont été respectées,
- la réglementation concernant les publications de l'avis d'enquête publique dans les journaux

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Witz

- retenus a été scrupuleusement respectée,
- la publicité, au travers des avis affichés aux abords du site projeté, affichés à la mairie, des avis, des arrêtés et des dossiers publiés sur le site internet dédié, est conforme à la réglementation et à l'arrêté préfectoral, considérant qu'elle est satisfaisante au regard du projet en donnant suffisamment de précisions sur les dates, lieux et modalités de consultation du dossier afin de permettre à quiconque d'y participer, de me rencontrer et de porter des observations et propositions sur les registre mis à disposition du public à cet effet,
 - que la proposition du commissaire enquêteur de procéder à la distribution d'un flyer aux habitants à titre de publicité complémentaire a bien été mise en œuvre pour laquelle 1200 exemplaires ont été distribués
 - qu'aucun incident majeur n'a été constaté et aucune anomalie capitale n'ont été relevée, l'ambiance de l'enquête peut être qualifiée de calme, plusieurs visites ayant été constatée dont 7 lors de la dernière permanence dont le créneau horaire prévu a dû être prolongé et que 9 contributions ont par ailleurs été enregistrée,
 - que les conditions d'accueil en mairie ainsi que les moyens octroyés ont été suffisants,

En conséquence, sur l'ensemble des étapes de la procédure, l'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral, je n'ai aucune observation à formuler concernant le déroulement de l'enquête qui, malgré le contexte sanitaire, s'est accompli normalement.

Concernant l'organisation pratique des permanences, je considère qu'elle correspond aux exigences de la procédure fixée par la réglementation en permettant à tous d'accéder aux informations et d'exprimer leur point de vue

Sur le dossier d'enquête

Sa composition :

Après lecture et analyse, je considère que la composition du dossier, est conforme aux différentes dispositions de la réglementation afin de permettre au public d'être informé, la mise à disposition du public du dossier d'enquête n'ayant soulevé aucune difficulté particulière.

Son contenu :

De même, je considère que globalement le contenu du dossier est conforme aux différentes dispositions de la réglementation,

J'ai noté que les pièces communes du dossier contiennent des consultations complémentaires sous la forme d'échanges de courriels qui ont fait l'objet d'éléments complémentaires recueillis au cours de l'enquête pour lesquels la CARPF a apporté des précisions dans son mémoire en réponse du 22/07/2021 qui ont donc fait partie du débat qui a eu lieu dans le cadre du procès-verbal de synthèse, notamment :

- Le site ISDND qui doit faire l'objet d'une SUP pour empêcher les affouillements afin de prévenir tout endommagement et atteinte au massif de déchets sous-jacent existant à proximité immédiate du site du futur parc d'activités économiques.
- Les liaisons aériennes THT 225 KV Moimont-Moru et Moimont -Plessis-Gassot qui surplombent le terrain du futur parc d'activités et qui font l'objet d'une SUP existante.

Sur l'examen conjoint

J'ai noté que:

Contrairement au site ISDND, son accès concerne le site du projet et il nécessite l'instauration à venir d'une Restriction d'Usage de droit Privé pour garantir le dit accès à la parcelle A674 concernée par le massif de déchets amiantés tel qu'il est représenté dans le dossier de déclaration de projet.

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Witz

En fonction des éléments connus à ce jour, il est possible que la restriction d'usage ne puisse finalement intervenir qu'après l'approbation de la mise en compatibilité du PLU au même titre que la SUP concernant le site ISDND.

Sur le fond de l'enquête unique :

Après une étude attentive des pièces constitutives du projet et après avoir constaté le dépôt de 9 contributions émises par le public au cours de l'enquête, après avoir tenu 5 permanences, après avoir effectué une visite des lieux, après avoir rédigé un procès-verbal au maître d'ouvrage, avoir reçu son mémoire en réponse,

1- Je considère

Que la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) qui regroupe 42 communes. est compétente pour la réalisation et la gestion des zones d'activités économiques de plus de 5 ha ;

Que la procédure de mise en compatibilité est justifiée par la création d'une zone d'extension à vocation économique dans la continuité des zones existantes avec la création d'une OAP et la création d'un nouveau zonage ;

Que cette modification de zonage à inscrire au PLU approuvé le 11 février 2021 doit par ailleurs se justifier en ce qui concerne l'intérêt général du projet, notamment d'un point de vue environnemental ;

Qu'en conséquence le PLU peut et doit faire l'objet d'une mise en compatibilité pour prendre en compte ce projet d'intérêt général, et doit emporter les compléments ou modifications des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation et notamment l'intégration de l'étude dite « Loi Barnier-amendement Dupont » au titre de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme,
- La création d'une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) pour de la zone AUeco,
- La modification du document graphique 4a Plan de Zonage du territoire au 1/5000 par la création de la zone AUeco,
- Le règlement par l'introduction et la création du zonage AUeco,

2- Je considère également

Que les modifications proposées par la CARPF qui sont intervenues lors de la préparation de l'enquête publique unique, au cours de l'enquête ainsi qu'après l'enquête suivant le mémoire en réponse du 22/07/2021 au procès-verbal de synthèse des observations du public et des éléments complémentaires recueillis apportent des modifications et compléments utiles qui tendent à améliorer les conditions d'utilisations du parc et qu'à ce titre les modifications proposées doivent être prises en compte dans le dossier de mise en compatibilité du PLU en vue de son approbation, à savoir :

- ajouter à l'OAP la même mesure concernant la gestion du stationnement à la parcelle qui est une prescription réglementaire proposée dans le projet de règlement de la zone AUeco ;
- prendre en compte les futurs avis du SYMABY et du SICTEUB qui sont les syndicats compétents en matière de gestion des eaux pluviales et eaux usées sur le secteur de projet, ces syndicats ayant été consultés après enquête le 21/07/2021,
- prendre en compte l'arrêté interministériel du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation qui stipule que « pour les

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Witz

bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace doit être dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés.

3- J'ai noté

Que la Servitude d'Utilité Publique (SUP) concernant le site de l'ISDND ne pourra être pris en compte dans le document d'urbanisme à travers le dossier de mise en compatibilité du PLU que si la SUP intervient avant son approbation ;

Que l'accès à l'amiante stockée qui concerne le projet du parc d'activités ne pourra être pris en compte dans le dossier de mise en compatibilité que si la restriction d'usage intervient avant son approbation ;

Dans le cas contraire, la future SUP du site ASDND ainsi que la future restriction d'usage en vue de garantir l'accès au massif de déchets amiantés ne pourront intervenir qu'ultérieurement.

J'estime au terme de cette enquête, que les propositions de modification du PLU de Saint Witz concernant le futur parc d'activités économiques sont nécessaires à sa réalisation.

EN CONCLUSION,

J'émet un AVIS FAVORABLE à la mise en compatibilité du PLU de Saint Witz consécutive à la déclaration de projet dans le cadre du projet de réalisation du parc d'activités économiques à Saint Witz.

JOUY LE MOUTIER le 29 juillet 2021

Le commissaire enquêteur

Michel CREVAL

