

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
ROISSY PAYS DE FRANCE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

**CONCLUSIONS PORTANT
SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET**

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 :

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

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 :

- 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 site et intérêt général 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.

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

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

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.

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, Survilliers 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.

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

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 jouxte le périmètre du projet

Cadre réglementaire de l'amendement Dupont

L'article L.111-1-4 (« Loi Barnier - Amendement Dupont ») abrogé et désormais retranscrit au travers des articles L.111-6 à L111-10 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.

La commune de Saint-Witz est concernée par cette mesure sur une zone urbaine à vocation économique de part et d'autre de la RD 317, route classée à grande circulation, impliquant une bande inconstructible de 75m de part et d'autre de l'axe routier.

L'article L111-8 du code de l'urbanisme prévoit que le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111- 6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le site de projet qui est donc bordé par la RD317, classée route à grande circulation n'est donc constructible dans la bande de 75 mètres à partir de l'axe de la RD317 que sous réserve de faire l'objet d'une étude justifiant au regard des spécificités locales, que les règles d'implantation du PLU sur ce site sont compatibles avec la prise en compte :

- des nuisances,
- de la sécurité,

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

- de la qualité architecturale,
- de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

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 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.

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

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 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.

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

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.

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

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité 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 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

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

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 :

Il ressort de ce thème d'observations émises par le public que le paramétrage des activités doit être précisé compte tenu qu'il est déterminant en termes de création d'emplois. Dans ce dernier but, les activités de logistique devraient être limitées.

Analyse du commissaire enquêteur :

Suivant les éléments du dossier, un seul lot permet d'implanter des activités de logistique avec un bâtiment de 40 000m² de SDP sur 9 ha soit 45% de l'emprise totale du site.

La fourchette importante entre 400 et 600 emplois à terme soulève une question sur la raison d'une telle fluctuation ainsi que du ratio d'emplois/ha pour chaque type d'activités.

En fonction des éléments complémentaires qui ont été recueillis au cours de l'enquête, la nécessité de pouvoir être en mesure de porter une appréciation dans le cadre de la présente enquête sur l'intérêt général du projet et de ses divers paramètres dont le nombre de création d'emplois requiert de justes précisions sur la programmation des activités à terme.

Mémoire en réponse de la CARPF :

Le maître d'ouvrage apporte des précisions concernant la répartition des futures activités qui permettent de définir un nombre d'emplois légèrement inférieur :

- un lot de 9 hectares (47% de l'emprise du projet) voué à accueillir une activité logistique sur une superficie maximum d'environ 40 000 m² SDP (surface de plancher).
- des lots de plus petite taille représentant une surface totale de 8 hectares (42% de l'emprise du projet) pour 40 000 m² de SDP destinés à accueillir d'autres activités type PME/PMI et des bureaux en accompagnement

En fonction de cette répartition des activités du parc, le nombre total d'emplois est estimé légèrement à la baisse soit entre 340 et 570.

Par ailleurs la CARPF indique que le dossier de déclaration de projet sera précisé afin de compléter les justifications de l'intérêt général du projet concernant le nombre d'emplois créés sur l'ensemble du projet qui est estimé entre 340 et 570 sur la base des références évoquées ci-avant,

Avis du commissaire enquêteur :

La CARPF précise et confirme la répartition des activités qui permettent notamment d'inscrire une limite de l'activité logistique, réputée peu pourvoyeuse d'emplois, à hauteur de 47% maximum de l'emprise du projet

La corrélation du nombre d'emplois par rapport aux types d'activités est ainsi démontrée.

La fourchette du nombre d'emplois estimé entre 340 et 570 reste prudente et large, la fluctuation importante de + 65% entre l'estimation basse et haute ne favorise l'appréciation de l'intérêt général dans le cadre d'une procédure spécifique ou elle doit être particulièrement démontrée.

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

Thème d'observations n°2

Avantages et inconvénients associés au projet

Contributions du public :

Parmi les contributions du public concernant le second thème d'observations, deux d'entre-elles mettent en évidence les principaux avantages du projet en termes de continuité de la zone d'activités, de création d'emplois pour les communes avoisinantes ainsi que la proximité avec les infrastructures de communication (gare, routes et autoroute A1).

A contrario et selon deux autres contributions leurs auteurs se prononcent contre le projet en l'absence d'étude d'impact.

Mais surtout, suivant la plupart des contributions, ce thème traduit des questionnements et recense des conséquences que le public associe directement au projet.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le dossier portant sur la déclaration de projet mentionne les avantages du projet pour le développement économique en matière de localisation, de vocation économique, d'emplois par rapport aux zones d'activités plus anciennes ainsi qu'en matière d'attractivité territoriale. De même, les avantages du projet en termes urbanistiques et écologiques sont explicités.

Au-delà des justifications concernant les paramètres ci-dessus qui établissent bien la cohérence du projet au titre des avantages, la démonstration de l'intérêt général au titre des autres paramètres portant notamment sur les impacts potentiels et autres conséquences éventuelles du projet pour lesquelles le dossier ne délivre pas d'analyse est cependant censé relever de la même nécessité de pouvoir porter une appréciation dans le cadre de la présente déclaration de projet.

Comme pour le thème précédent au sujet des éléments complémentaires recueillis au cours de l'enquête, la réalisation future d'une étude d'impact que ce soit dans le cadre du dossier du permis d'aménager ou du projet logistique qui seront directement ou potentiellement soumis à évaluation environnementale systématique avec étude d'impact (incluant l'ensemble des volets, trafic, bruit, faune-flore, etc), ne peut en aucun cas se substituer ni se prévaloir de la nécessité de démontrer l'intérêt général du projet dans le cadre de la présente enquête.

Mémoire en réponse de la CARPF :

Dans sa réponse la CARPF précise que les impacts du projet sur les circulations et le bruit généré par l'apport de trafic autour du site ont fait l'objet d'une première approche dans le cadre de l'étude « entrée de ville » et en particulier pour la question des accès au site

De même en vue de répondre aux observations émises sur ce point dans le cadre de l'enquête, la CARPF indique que les éléments de l'approche seront précisés et finalisés pour être intégrés au dossier de déclaration de projet pour approbation.

La CARPF indique aussi par ailleurs que le dossier de déclaration de projet sera précisé afin de compléter les justifications de l'intérêt général du projet concernant les impacts du projet sur les circulations autour du site du projet et que la gestion du stockage d'amiante à proximité du secteur de projet fera également l'objet de précisions.

La CARPF propose de rajouter dans le dossier de déclaration de projet, un résumé des principales raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête publique a été retenu. Cette partie comprendra les éléments complétés sur les effets du projet sur la circulation et le bruit généré par le trafic, sur la gestion des eaux pluviales, et comportera des éléments de précision sur la gestion à proximité du massif de déchets amiantés.

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

Avis du commissaire enquêteur :

Le recours à une procédure de mise en compatibilité d'un PLU par le biais d'une déclaration de projet impose de ne pas s'en tenir à considérer le seul objet poursuivi par le projet, elle doit le confronter à l'ensemble des paramètres qui font la cohérence du parti d'aménagement de la commune ou de l'EPCI compétent et ce n'est que lorsqu'il participe de cette cohérence qu'il peut être considéré comme présentant un intérêt général.

L'approche d'une partie des impacts doit être finalisée par une véritable analyse des impacts :

L'approche menée au regard des impacts partiels du projet que la CARPF indique dans son mémoire en réponse n'est pas suffisante pour pouvoir émettre une appréciation globale de l'intérêt général du projet, aussi je souscris pleinement à la volonté exprimée par la CARPF de finaliser l'analyse des impacts liés au projet du parc d'activités pour être intégrés au dossier de déclaration de projet avant son approbation.

Cependant et par rapport aux précisions que la CARPF propose d'apporter au dossier, je considère qu'il est nécessaire de réaliser une véritable analyse des divers effets et inconvénients que le projet est susceptible d'entraîner en prenant notamment en compte la répartition actualisée des activités.

Aussi, l'analyse des impacts liés à l'augmentation du trafic routier ne peut donc pas être limitée aux seules infrastructures routières et aux nuisances sonores. Les inconvénients et autres conséquences éventuelles susceptibles d'être générés par le projet doivent aussi être considérés notamment au regard de la qualité de l'air et l'eau.

En conséquence, tous les inconvénients potentiels liés à l'accroissement de la circulation routière générée par projet doivent faire l'objet d'une véritable analyse afin d'être en mesure d'apprécier l'intérêt général global du projet en dressant le bilan avantages /inconvénients du projet.

De même les éventuels moyens permettant de réduire les impacts doivent également être analysés

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,

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

**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) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), La procédure qui est 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 déclaration de projet.

Sur le bilan du projet présentant un caractère d'intérêt général :

Les grands projets d'aménagement urbains sont de puissants transformateurs des territoires et génèrent de nombreux impacts, positifs et négatifs, sociaux, économiques et environnementaux

Sans empiéter sur les prérogatives du juge administratif qui dit le droit, le sens de l'avis qui doit être rendu dans le cadre de cette procédure nécessite qu'il soit répondu à six questions qui se posent de façon classique en matière de déclaration de projet à savoir (la jurisprudence précise que l'ordre est important) :

- 1- le besoin d'intérêt général doit être réel, précis et permanent ;
- 2- l'existence d'une autre solution ;
- 3- la prise en compte du principe de précaution ;
- 4- la prise en compte du principe de prévention ;
- 5- le bilan coûts- avantages de l'opération (atteinte à la propriété privé », le coût financier, les inconvénients d'ordre social, y compris les mesures de précautions et de préventions éventuelles ainsi que les inconvénients supplémentaires pouvant résulter de ces mesures et, au titre du coût financier, l'atteinte à d'autres intérêts publics, y compris l'absence de violation de la charte de l'environnement) ;
- 6- l'environnement spécifiquement : absence de violation de la charte de l'environnement.

A l'issue de l'analyse bilancielle, on procède à l'appréciation finale du caractère d'intérêt général du projet.

Au regard de l'intérêt général de l'opération, je m'attacherai suivant les 6 questions ci-dessus, à cerner les éventuels éléments manquants ou insuffisants qui doivent être intégrés au dossier de déclaration de projet afin d'être en mesure de répondre à toutes les questions notamment aux questions 3 à 5 qui sont identifiées ci-après :

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

Réponses aux questions 1 et 2 :

La présente déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Saint Witz recouvre indéniablement un caractère d'intérêt général, les zones d'activités existantes présentant un taux de vacance extrêmement faible, et la zone de Roissy Pays de France étant attractive de par sa proximité de l'aéroport des grands axes autoroutiers et du fait de la pression urbaine en petite couronne.

Dans un contexte post COVID, le projet de Saint-Witz doit contribuer à la diversification et à l'attractivité économique du Grand Roissy. Il a vocation à accueillir des activités artisanales, de sous-traitance et maintenance (PME-PMI) et de logistique à haute valeur ajoutée

Concernant l'existence ou non d'une autre solution, il n'apparaît pas dans le dossier, de référence à des réflexions sur le périmètre de l'étude. Néanmoins La future zone d'activités économiques complètera utilement l'offre territoriale de la CARPF car elle est située sur axe majeur d'entrée d'agglomération. Le projet permettra de répondre à une forte demande d'implantation des PME/PMI, telle que vérifiée sur les ZAE Butte aux Bergers/Bois du temple à Louvres et à Puisieux-en-France.

Ainsi, la rarefaction de l'offre foncière souligne l'enjeu d'ouvrir à l'urbanisation cette nouvelle zone.

Les éléments qui permettront de répondre aux questions 3 , 4 et 5 :

Principe de précaution :

Le principe de précaution est un principe selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque dans les domaines de l'environnement, de la santé ou de l'alimentation, le principe de précaution ne concerne que les risques s'accompagnant d'incertitudes, en l'état des connaissances scientifiques, quant à leur réalité et à leur portée. La précaution, forme de prudence dans l'action, s'intéresse aux risques potentiels. Elle recouvre les dispositions mises en œuvre de manière préventive afin d'éviter un mal ou d'en réduire les effets, avant qu'il ne soit trop tard.

Principe de prévention:

L'article L110-1 du code de l'environnement, complété par la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages précise notamment que le principe de prévention doit tendre vers un objectif d'absence de perte nette de biodiversité, consacre le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source des atteintes à l'environnement.

Bilan coûts-avantages de l'opération... :

Suivant le dossier aucun intérêt social majeur ne s'oppose à la réalisation de l'opération, le dossier ne faisant mention d'aucune atteinte à l'environnement, d'aucune atteinte à d'autres intérêts publics (sauvegarde des monuments et des sites) et aucune atteinte à un intérêt d'ordre public, écologique ou d'ordre social n'a été mis en évidence par l'enquête publique.

Au-delà de ces atteintes que le projet n'entraîne visiblement pas, j'estime cependant que l'absence de toutes conséquences chiffrées du projet dans le dossier constitue un manque important qui doit être comblé compte tenu qu'il y aura indéniablement des conséquences notamment environnementales sur l'air, l'eau et le bruit liées à l'augmentation du trafic routier qui viendra s'ajouter à un trafic déjà important généré par les parcs d'activités existants.

Je considère donc qu'il est impossible de répondre à ces 3 questions en fonction de l'absence d'éléments de réponse dans le dossier en dehors de la dispense d'évaluation environnementale de

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

la MRAE pour laquelle il n'est pas non plus possible de déduire et encore moins d'affirmer qu'il n'y a aucune incidence au regard des principaux enjeux environnementaux qui ont été identifiés par l'autorité environnementale sans disposer d'une analyse des différents impacts et inconvénients liés au projet, à savoir:

- limitation de l'exposition des populations aux nuisances sonores (voies ferrées et RD 317)
- limitation des déplacements routiers et effets associés (pollution, bruit, gaz à effet de serre)
- prise en compte des risques de ruissellement (présence d'un axe de ruissellement et mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles)

J'ai déjà considéré dans le cadre du PV de synthèse des observations du public et des éléments à ma disposition issus notamment du dossier, que l'analyse des impacts liés à l'augmentation du trafic routier ne pouvait pas être limitée aux seules infrastructures routières et aux nuisances sonores et qu'au contraire tous les inconvénients potentiels liés à l'accroissement de la circulation générés par le projet devaient faire l'objet d'une véritable analyse afin de pouvoir apprécier l'intérêt général du projet dans le cadre du bilan avantages /inconvénients du projet.

De même les éventuels moyens permettant de réduire les impacts doivent également être analysés

Je peux ainsi confirmer que seule une analyse des impacts et inconvénients potentiels liés à l'accroissement de la circulation générés par le projet permettra de répondre aux questions 3 à 5 dans le cadre du bilan des avantages et inconvénients du projet et de vérifier l'absence d'incidence concernant les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale.

Réponse à la question 6

La loi du 1er mars 2005 a introduit la Charte de l'environnement dans le préambule de la Constitution de 1958. Par sa valeur constitutionnelle, la Charte place la sauvegarde de l'environnement au même niveau que les droits de l'Homme et du citoyen.

Il ne semble pas y avoir dans le projet présenté de quelconque violation de la charte de l'environnement. Le constat d'une réponse de la MRAE dispensant le projet d'évaluation environnementale abonde dans ce sens.

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 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 registres 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 relevées, l'ambiance de l'enquête peut être qualifiée de calme, plusieurs visites ayant été constatées dont 7

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

lors de la dernière permanence dont le créneau horaire prévu a dû être prolongé et que 9 contributions ont par ailleurs été enregistrées,

- 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 .

Cette restriction d'usage pourrait finalement intervenir en dehors et après l'approbation de la déclaration de projet au même titre que la SUP concernant le site ISDND qui est toujours dans une situation d'instruction.

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,

Après avoir également examiné le dossier au regard du bilan des avantages et inconvénients qui devrait être globalement positif mais pour lequel et en fonction des éléments du dit dossier ainsi que

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

des précisions apportées par la CARPF selon son mémoire en réponse du 22/07/2021 pour lequel j'ai donné un avis.

1- Je considère

Que l'absence de conséquences chiffrées dans le dossier de déclaration de projet doit être comblée compte tenu qu'il y aura bien des impacts, notamment environnementaux sur l'air, l'eau et le bruit liés à l'augmentation du trafic routier qui sera généré par le futur parc d'activités économiques qui viendra de surcroît s'ajouter aux trafics existants cumulés des parcs d'activités voisins,

Que la volonté de la CARPF exprimée à travers son mémoire en réponse du 22/07/2021 qui propose d'apporter des précisions au dossier, doivent s'appuyer sur une véritable analyse de l'ensemble des impacts du projet et de ses inconvénients potentiels susceptibles d'être générés par l'accroissement de la circulation issu du projet du parc d'activités économiques,

Que la nécessité d'une véritable analyse des impacts du projet est basée sur le constat simple et évident que la détermination des conséquences liées à l'augmentation d'un trafic routier déjà dense se doit d'être complète, non partielle et par conséquent de ne pas se limiter qu'aux seules infrastructures routières et aux nuisances sonores,

Que l'analyse de l'ensemble des impacts du projet et de ses inconvénients potentiels doit être intégrée au dossier de déclaration de projet en vue de son approbation en prenant en compte l'appréciation finale de l'intérêt général du projet au regard du bilan entre avantages et inconvénients,

Qu'il est justement nécessaire au titre de l'intérêt général de pouvoir répondre aux questions des critères 3 à 5 qui se posent dans le cadre du bilan entre avantages et inconvénients du projet (voir pages 13 à 15), compte tenu notamment que les principaux enjeux environnementaux qui ont été identifiés à travers la décision de la MRAe dispensant d'évaluation environnementale correspondent globalement aux sortants attendus de l'analyse des impacts et inconvénients du projet concernant le bilan entre avantages et inconvénients qui doit être nécessairement tiré et confirmé afin de pouvoir qualifier définitivement le projet d'intérêt général qui est actuellement sous-jacent, à savoir :

- limitation de l'exposition des populations aux nuisances sonores (voies ferrées et RD 317)
- limitation des déplacements routiers et effets associés (pollution, bruit, gaz à effet de serre)
- prise en compte des risques de ruissellement (présence d'un axe de ruissellement et mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles).

2- Je considère également

Que les réponses et propositions de la CARPF doivent être intégrées au dossier de déclaration de projet en vue de son approbation concernant la répartition des activités du futur parc d'activités sur les 19 ha du parc et du nombre d'emplois créé :

- limitation de la part des activités logistiques sur un lot de 9 hectares représentant 47% de l'emprise du projet pour environ 40 000 m² SDP (surface de plancher).
- lots de plus petite taille destinés à accueillir d'autres activités type PME/PMI et des bureaux en accompagnement représentant une surface totale de 8 hectares (42% de l'emprise du projet) pour 40 000 m² de SDP.
- Les 2 hectares restants sont destinés aux espaces communs et espaces verts soit environ 11% de l'emprise du projet
- Nouvelle fourchette du nombre d'emplois estimée entre 340 et 570

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

J'estime que l'analyse bilancielle partielle sous-tend le caractère d'intérêt général en fonction des nombreux avantages que le projet présente qui devraient l'emporter sur les inconvénients mais qui doivent cependant être pris en compte et approfondis par une analyse des impacts et autres inconvénients que le projet va entraîner mais qui devraient incliner en faveur de la reconnaissance finale de l'intérêt général de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, dans le cadre du projet de construction du futur parc d'activités économiques à Saint Witz.

EN CONCLUSION,

J'émet un AVIS FAVORABLE concernant l'intérêt général de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Saint Witz assortie de la réserve ci-après:

Réaliser une analyse des impacts et inconvénients du projet de réalisation du parc d'activités économiques suivant la considération 1 ci-avant.

JOUY LE MOUTIER le 29 juillet 2021

Le commissaire enquêteur

Michel CREVAL

