

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
ROISSY PAYS DE FRANCE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

RAPPORT D'ENQUÊTE

**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

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUETE UNIQUE

0-GENERALITES

I- DECLARATION DE PROJET

- I-1 OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET
- I-2 CADRE JURIDIQUE DE LA DECLARATION DE PROJET

II- PRESENTATION DU PROJET

- II-1 SITUATION ET PERIMETRE DE LA ZONE D'ETUDE
- II-2 INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

III LES SERVITUDES QUI IMPACTENT LE PROJET

IV INTÉGRATION DE L'ÉTUDE DITE « LOI BARNIER »

- IV-1 CADRE RÉGLEMENTAIRE DE L'AMENDEMENT DUPONT
- IV-2 UNE VITRINE URBAINE DE QUALITÉ EN ENTRÉE D'AGGLOMÉRATION
- IV-3 RÉPONSES AUX EXIGENCES DE L'AMENDEMENT DUPONT
- IV-4 JUSTIFICATION DES PRISE EN COMPTE DE L'URBANISME, DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

V SYNTHÈSE DES JUSTIFICATIONS DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

- V-1 INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
- V-2 INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET EN TERMES URBANISTIQUES ET ÉCOLOGIQUES

VI MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE SAINT-WITZ

VI.a - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLU

- VI.a-1 CADRE JURIDIQUE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA DECLARATION DE PROJET
- VI.a-2 DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE
- VI.a-3 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- VI.a-4 INTÉGRATION DE L'ÉTUDE DITE « LOI BARNIER »
- VI.a-5 CADRE INSTITUTIONNEL

VI.b - MODIFICATION DU RÉGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE, ZONE AUeco

- VI.b-1 MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE
- VI.b-2 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

VI.c - CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- VI.c-1 JUSTIFICATION AU REGARD DU PADD

VI.d - SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

VII-COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

VIII - REUNION D'EXAMEN CONJOINT

IX-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- IX-1 Désignation du Commissaire-enquêteur**
- IX-2 Préparation de l'enquête**
- IX-3 Organisation de l'enquête**
- IX-4 Déroulement de l'enquête**
 - IX-4-1 mesures de publicité**
 - IX-4-2 conditions d'accueil du public**

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

IX-4-3 contacts divers au cours de l'enquête

IX-4-4 éléments complémentaires recueillis au cours de l'enquête

IX-4-5 contacts divers à l'issue de l'enquête

X- CONCERTATION PREALABLE

XI- PRESENTATION ET RESUME DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

**XII- SYNTHESE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES ELEMENTS RECUEILLIS
DURANT L'ENQUÊTE AINSI QUE DES REPONSES DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION PAYS De FRANCE**

XIII - BILAN

XIV- CONCLUSIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

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

0 GENERALITES

Par lettre enregistrée le 04/03/2021 au Greffe du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE, le Préfet du Val-d'Oise a demandé la désignation d'un Commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la création d'un parc d'activités dans le cadre d'une « **Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune 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 ;

I DECLARATION DE PROJET

I-1 OBJET DE LA DÉCLARATION DE PROJET

Dans le cadre de sa politique de développement économique et d'aménagement de l'espace communautaire, la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France a souhaité engager la création d'une zone d'activités à vocation économique permettant de générer entre 400 et 600 emplois à terme.

L'objet de la déclaration porte sur un projet d'un parc d'activités économiques à vocation mixte sur un site localisé sur la commune de Saint Witz et exploité jusqu'en décembre 2018 en tant qu'Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI).

La future zone d'activités économiques permettra de :

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

- ✓ répondre à la demande d'implantation des entrepreneurs.
- ✓ permettre la création d'emplois.

Ses objectifs répondent aux enjeux du SCOT de la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France.

I-2 CADRE JURIDIQUE DE LA DÉCLARATION 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 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.(avis n° MRAe 95-009-2019)

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

La procédure de mise en compatibilité est élaborée conformément aux articles présentés ci-après.

Article L. 300-6 du code de l'urbanisme

L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles

L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France,

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

un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, un schéma d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution ou le plan d'aménagement et de développement durable de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, à l'assemblée délibérante de la collectivité concernée. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

NOTA : Conformément à l'article 7 de l'ordonnance n° 2019-1170 du 13 novembre 2019, les présentes dispositions entrent en vigueur le 1er mars 2020. Toutefois, elle ne s'applique pas aux procédures d'élaboration ou de révision de schémas d'aménagement régional en cours au 1er mars 2020.

Article L.153-54 du code de l'urbanisme

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint

Article L.153-55 du code de l'urbanisme

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;*
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

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

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L. 153-56 du code de l'urbanisme

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

Article L. 153-57 du code de l'urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

Article L. 153-58 du code de l'urbanisme

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

Article L. 153-59 du code de l'urbanisme

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

Article R. 153-16 du code de l'urbanisme

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

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsqu'un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement, ou lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration.

L'enquête publique est organisée par le préfet.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan.

En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le préfet notifie à la personne publique qui réalise l'opération la délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune ou la décision qu'il a prise.

Dispense d'évaluation environnementale

Le présent dossier comporte en annexe, la décision de l'autorité environnementale dispensant la communauté d'agglomération, après examen au cas par cas (en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme), de la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Saint-Witz liée au projet de zone d'activités économiques envisagé.

L'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas, au regard :

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

1° Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article R. 104-30 ;

2° Des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

NOTA : Le décret n° 2016-1110 a été pris pour l'application de l'ordonnance n° 2016-1058 dont l'article 6 prévoit que « Les dispositions de la présente ordonnance s'appliquent :

- *aux projets relevant d'un examen au cas par cas pour lesquels la demande d'examen au cas par cas est déposée à compter du 1er janvier 2017 ;*
- *aux projets faisant l'objet d'une évaluation environnementale systématique pour lesquels la première demande d'autorisation est déposée à compter du 16 mai 2017. Pour les projets pour lesquels l'autorité compétente est le maître d'ouvrage, ces dispositions s'appliquent aux projets dont l'enquête publique est ouverte à compter du premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente ordonnance ;*
- *aux plans et programmes pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique ou l'avis sur la mise à disposition du public est publié après le premier jour du mois suivant la publication de la présente ordonnance. »*

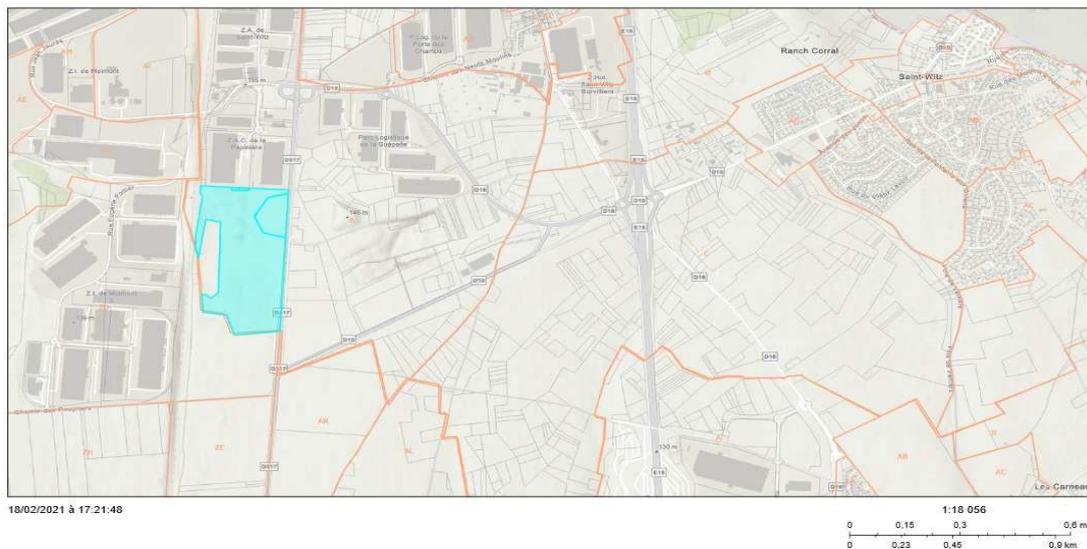
II PRÉSENTATION DU PROJET

II-1 SITUATION ET PÉRIMÈTRE DE LA ZONE D'ÉTUDE

La zone d'étude, objet de la déclaration de projet, se trouve sur le territoire communal de Saint Witz (95), situé au Nord du département du Val d'Oise.

La commune est située à environ 31 km au nord-Est de Paris et à 9 km de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle. Elle occupe une superficie d'environ 8 km².

Cadastre et PLU à Roissy Pays de France



Parcelles cadastrales : N° 2, 608, 616 et 675 Section A au lieu-dit Terre de Guépelle.

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



Entourée par les communes de Plailly à l'Est, Vémars au Sud, Villeron au Sud-Ouest, Marly-la-Ville à l'Ouest et Fosse et Survilliers au Nord-Ouest, Saint-Witz se trouve sur les flancs de la colline de Montmélian qui domine la plaine de France.

Le secteur, objet de la présente déclaration de projet, concerne un espace actuellement non bâti. Ce 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 **19 hectares environ**

II-2 INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

II-2.1 Un projet, au sein d'un pôle de centralité du SCOT

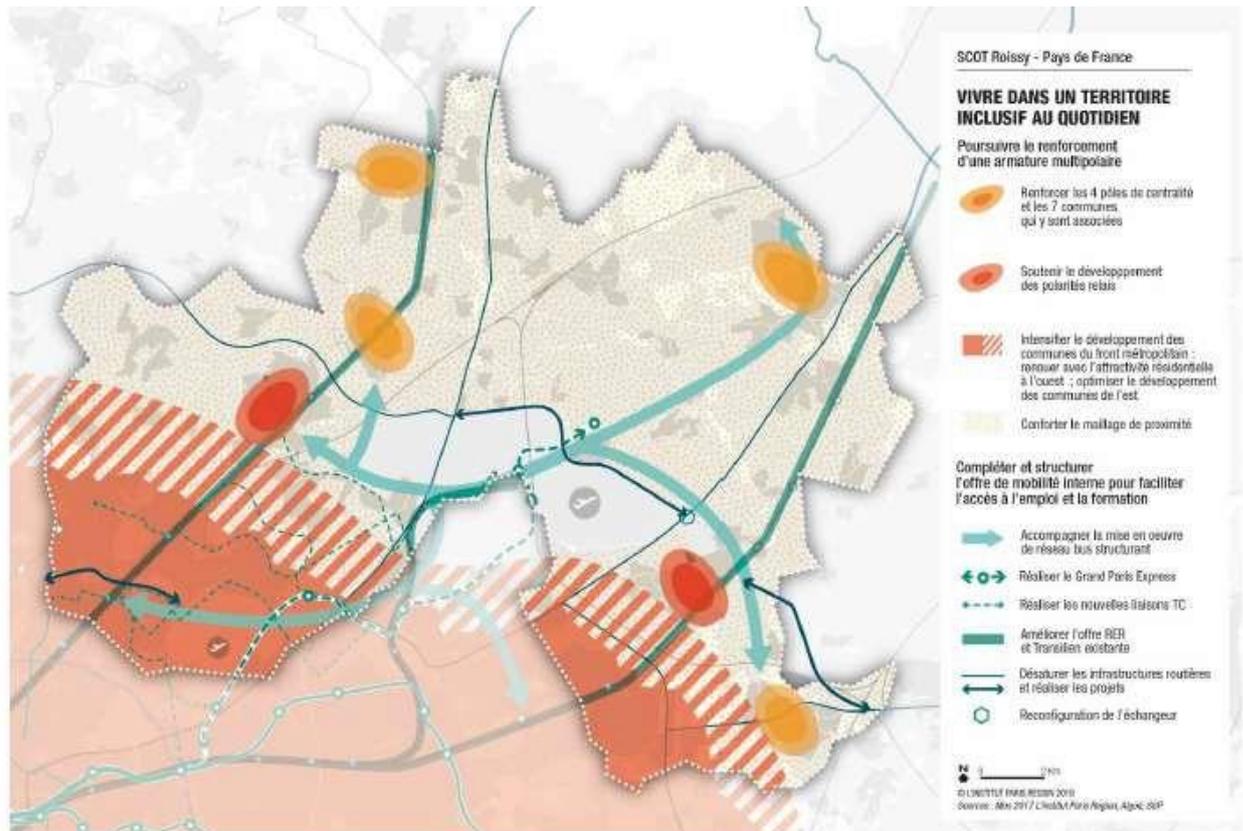
Le projet de territoire porté par la CARPF a été le support d'objectifs ambitieux. Il vise un meilleur équilibre et une meilleure répartition du développement urbain, résidentiel et économique, en affirmant la vocation de chacune des communes au regard de son poids de population et d'emploi mais aussi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

Pour cela, il identifie clairement une armature urbaine composée de polarités au sein

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

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.



Source : SCOT CA Roissy Pays de France

Le territoire de Roissy Pays de France connaît un rythme de croissance démographique régulier, il doit néanmoins faire face à un déficit migratoire important.

A travers l'armature urbaine, toutes les politiques publiques locales sont ainsi pensées simultanément et dans leurs interactions sur les polarités urbaines identifiées pour assurer la compétitivité, l'attrait et l'hospitalité de ce territoire: une meilleure coordination des implantations économiques, la production de logements diversifiés ainsi que des équipements et services de proximité, l'insertion des projets de transport structurants, la protection des espaces agricoles et naturels, l'amélioration de la qualité de l'espace public au sens large.

II-2.2 Le renforcement de l'attractivité économique du territoire

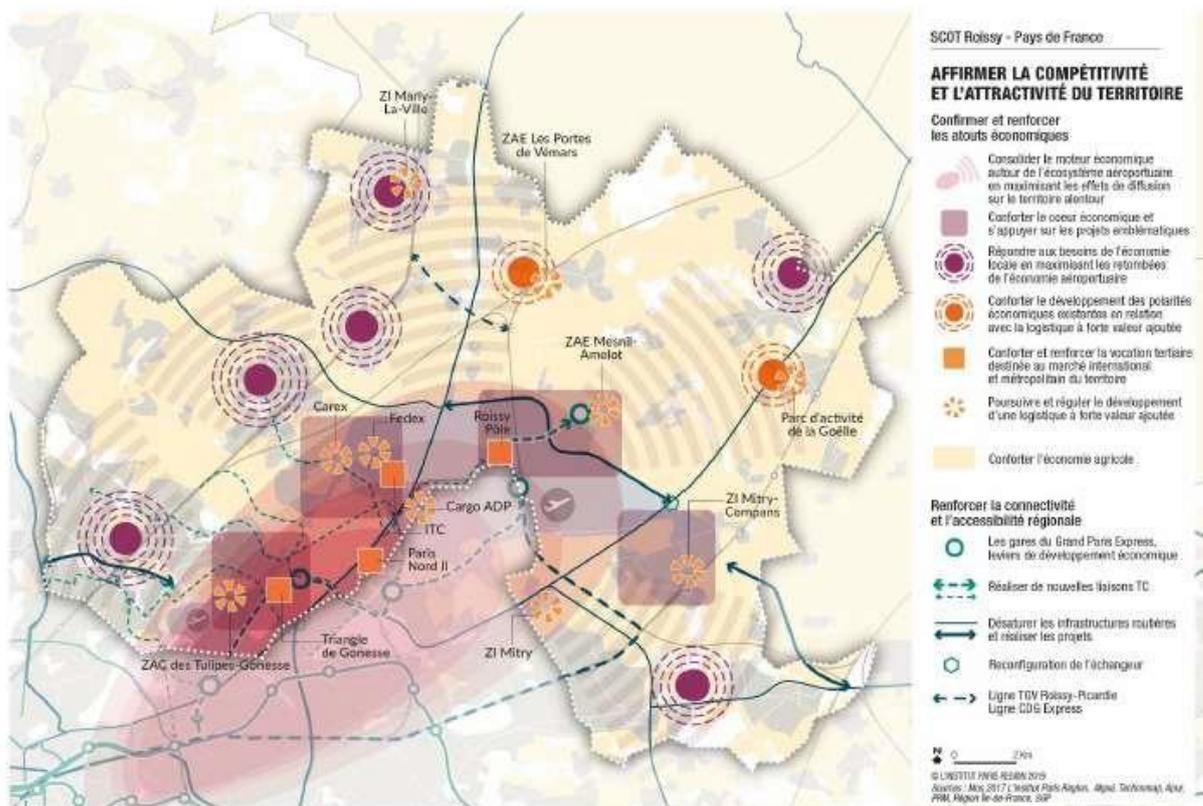
Après la crise sanitaire, une crise sociale et économique s'annonce de façon très préoccupante sur le territoire de Roissy pays de France. Il va être particulièrement touché du fait de sa grande spécialisation économique. Les secteurs de l'aéronautique, de l'aéroportuaire et de l'hôtellerie vont subir des plans sociaux extrêmement importants. De nombreux salariés

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

évoluant dans les activités de services n'auront pas l'opportunité de télétravailler et vont malheureusement perdre leur emploi également. Les perspectives de retour à la situation de début 2020 sont lointaines et les grands projets de développement, créateurs d'emplois, sont incertains. Le projet de Terminal 4 de l'aéroport Paris-CDG qui devait générer près de 50 000 emplois directs, majoritairement adaptés aux niveaux de qualification de la population locale, est différé à une échéance inconnue.

Pour minimiser les impacts de cette crise et permettre une meilleure diversification économique, l'accueil de nouvelles entreprises et le maintien des existantes constituent un impératif pour la dynamique de ce territoire, labellisé Territoire d'Industrie.

Le SCOT favorise ainsi le développement et la diversification du tissu économique dans le tissu urbain existant au sein des polarités de l'armature urbaine. Il prévoit également quelques zones d'activités en extension urbaine, dont celle de Saint-Witz qui constitue également un site de reconquête urbaine.



Source : SCOT CA Roissy Pays de France

II- 2.3 un projet 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

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

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.

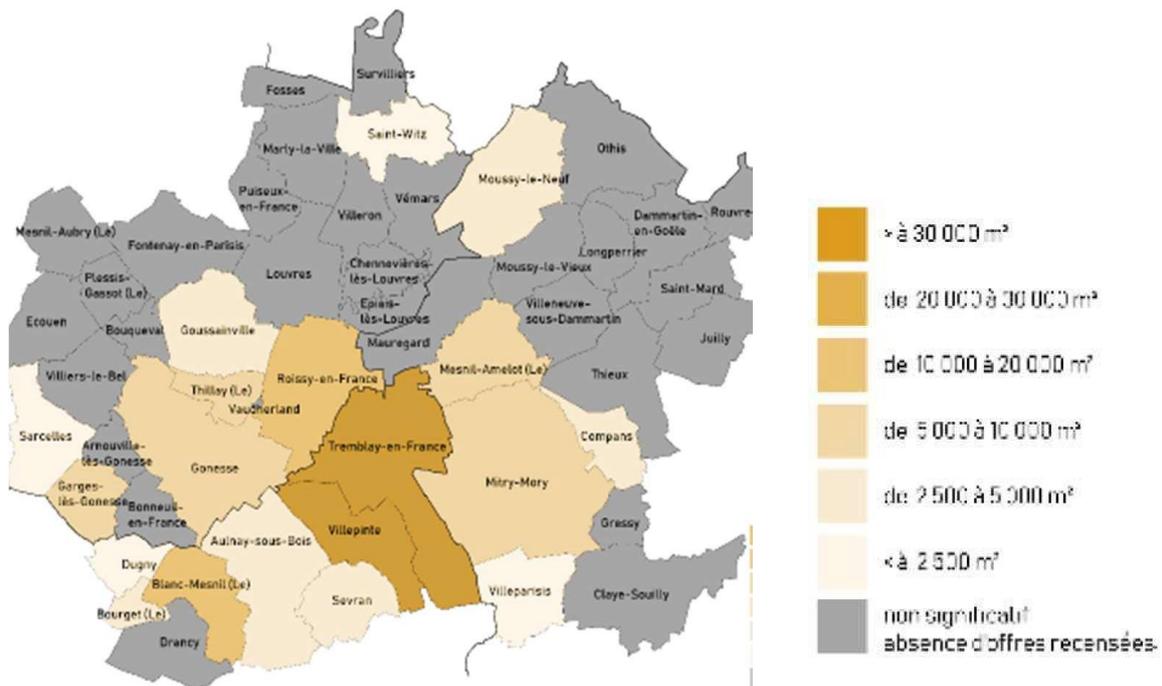
Les autres lots du projet, représentent au total environ 8ha de terrain soit environ 40% de l'emprise totale du site. Elles sont de taille plus modeste et proposent notamment des solutions foncières d'environ 5.000m². Cette programmation permet d'accueillir une offre immobilière avec une proportion de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

II-2.4 Un projet répondant à une carence de disponibilité de l'offre immobilière neuve

Le projet de parc d'activités se compose de locaux mixtes/d'activités et d'un entrepôt logistique.

Au sein du baromètre de l'immobilier du Grand Roissy en 2019, Advenis conseil rend compte de l'appétence des utilisateurs pour les offres immobilières liées aux locaux d'activités et entrepôts dans l'acquisition neuve.



Source : Baromètre de l'immobilier d'entreprises du Grand Roissy

L'offre de locaux d'activités/mixtes se situe essentiellement dans la partie sud du territoire.

- ✓ Le parc de locaux d'activités et de locaux mixtes du territoire est vieillissant mais à l'inverse des bureaux, le renouvellement de l'offre est réel.
- ✓ Les bâtiments vieillissants continuent de trouver preneur si la valeur locative ou le prix de vente est en adéquation.
- ✓ L'offre future se développe en prolongement des infrastructures aéroportuaires et du parc d'affaires Paris Nord 2. Ce dernier ne dispose quasiment plus d'offres foncières.
- ✓ La réussite de la commercialisation sur la ZAC Aériolians et des locaux clés en main sur la ZAC de la Butte aux Bergers à Louvres, tend à confirmer que la demande de bâtiments neufs et /ou indépendants est réelle.
- ✓ Sur ce marché, la demande de petites surfaces, de bâtiments indépendants est loin d'être satisfaite.

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

En décembre 2018, le territoire représente 26% de l'offre disponible francilienne en entrepôts.

Que cela soit en volume ou en nombre de programmes, l'offre neuve disponible est en régression depuis 2016. Le territoire ne propose plus aucune offre en 2018.

Pour les entrepôts logistiques, on remarque que la demande se concentre sur des bâtiments qui sont construits sur les dernières normes.

2.5 Un projet de reconquête de friche industrielle au sein d'un environnement très contraint

Le site du projet a été choisi dans une logique de reconquête de friche industrielle et de respect du principe de « zéro artificialisation nette » des sols.

En effet, ce terrain aujourd'hui en grande partie en friche a connu une activité économique avec l'exploitation d'une carrière de sablon, une activité de pépinière et une installation de stockage de déchets inertes classée en ISDI.

Au regard de son activité passée et de la nature de sa remise en état, le site ne peut pas avoir une vocation agricole.

De plus, le secteur est très contraint :

- ✓ Il est bordé par l'emplacement réservé pour la création de la liaison ferroviaire Roissy-Picardie qui séparera le site de projet des espaces agricoles situés au Sud, le rendant encore plus difficilement cultivable dans la mesure où il sera enclavé.
- ✓ Il se situe à proximité d'une Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (déchets amiantés).
- ✓ Il est traversé par des lignes électriques.

II-2.6 Une bonne connectivité

Le site bénéficie d'une localisation privilégiée à proximité de l'aéroport Paris-CDG, de la Francilienne et de l'A1 reliant la région au Nord de l'Europe.

La zone d'activités est desservie par la RD317. De plus, elle se trouve à 2,5 km de la gare du RER D de Fosses.

Des réflexions sont en cours sur le développement des modes actifs dans le secteur et vers le parc d'activités à travers l'élaboration du schéma directeur cyclable de l'agglomération et du plan vélo du Conseil départemental. L'agglomération proposera une offre de parkings vélos sécurisés au pôle gare de Fosses afin de faciliter la pratique de l'intermodalité.

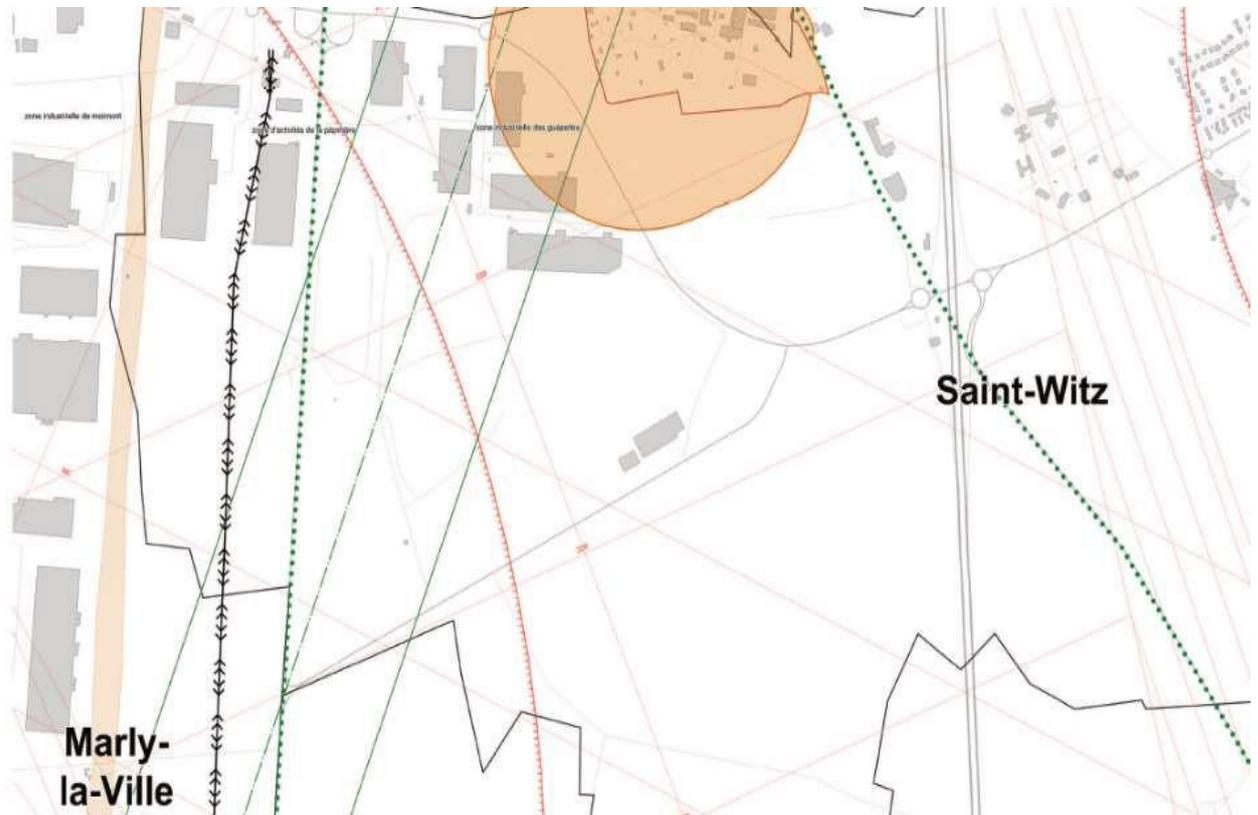
III LES SERVITUDES QUI IMPACTENT LE PROJET

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.

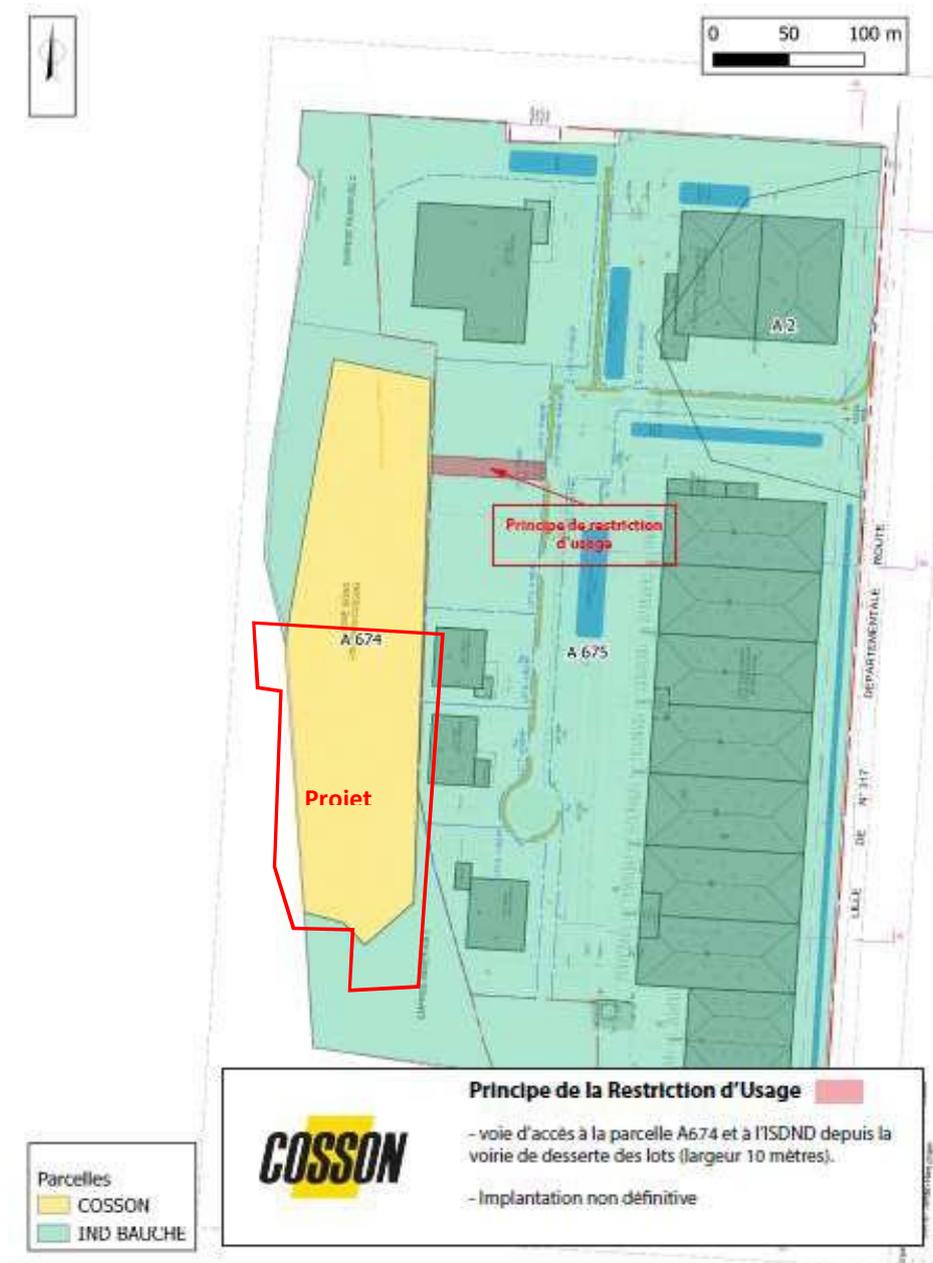
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Witz

- ✓ L'installation de stockage des déchets non dangereux (I.S.D.N.D).
Une Servitude T1 relative aux chemins de fer juxte le périmètre du projet à l'Ouest.



Servitudes d'utilité publique – Source : PLU de Saint-Witz

Un site de stockage contenant de l'amiante(I.S.D.N.D) reste en dehors du périmètre de projet car il doit rester affecté à cet usage. Un **accès à cet espace de stockage** est maintenu dans le cadre du projet. Une servitude de droit privé ou restriction d'usage sera créée pour garantir cet accès.



IV INTÉGRATION DE L'ÉTUDE DITE « LOI BARNIER » (DÉROGATION À L'ARTICLE L.111-6 CU) DANS LE CADRE DE L'ÉTUDE ENTRÉE DE VILLE

IV-1 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 L.111-10 du Code de l'Urbanisme 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.

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

Art. L.111-6

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Art. L.111-7

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Art. L.111-8

« 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. »

Art. L.111-9

« Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu d'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. »

Art. L.111-10

« Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »

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 d'inconstructibilité 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 est bordé par la RD317, classée route à grande circulation. Il n'est donc

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

constructible dans la bande de 75 mètres comptée 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,
- de la qualité architecturale,
- de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette étude sera annexée au PLU de Saint-Witz.

IV-2 UNE VITRINE URBAINE DE QUALITÉ EN ENTRÉE D'AGGLOMÉRATION

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.

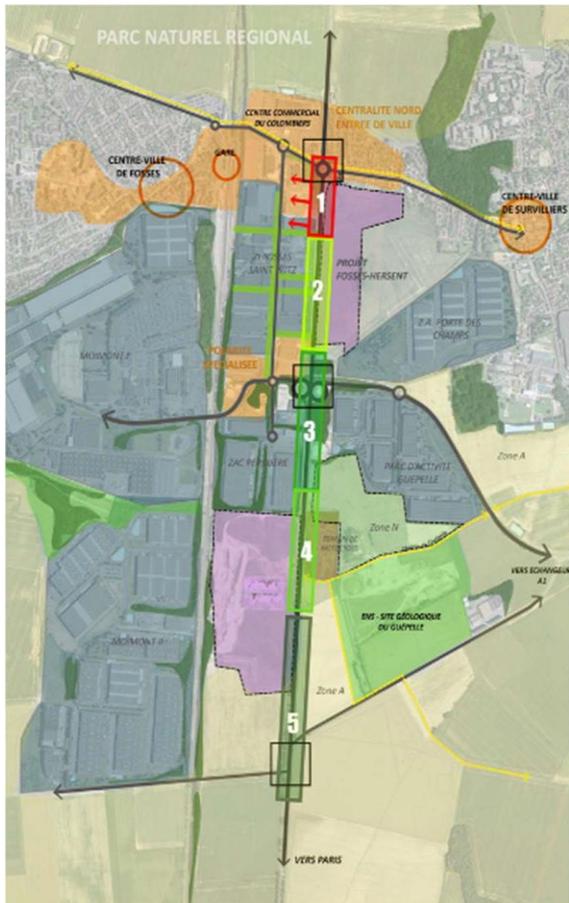
Le projet de parc d'activités, situé dans le périmètre d'entrée de ville, prend en compte les prescriptions issues de cette étude. Il en va de l'attractivité des parcs d'activités et zones industrielles de ce secteur, de la valorisation de l'image des entreprises qui s'implantent et de la perception 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 (voir schéma ci-après).

Le site de projet du parc d'activités 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 réglementairement au sein du document de planification communal.

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

**1 – séquence « pôle de vie / entrée de ville »**

- participe à la centralité nord en continuité du centre-ville de Fosses, et du centre commercial du Colombiers
- marquée par des commerces en accès direct depuis la RD et un enjeu de qualité d'image et d'animation de l'entrée de ville
- enjeux de mutation de la zone d'activités en lien avec l'évolution du centre-ville et la Gare de Fosses, et du Permis d'Aménagement Fosses-Hersent

2 – séquence « traversée urbaine »

- au droit de la ZI de Fosses Saint-Witz,
- ouverture visuelle vers les activités moyennes,
- séquence qui relie les deux pôles commerciaux nord et central

3 – séquence « butte boisée »

- autour de l'échangeur, en point haut :
- marquée par des grandes implantations et une trame paysagère arborée/semi-boisée à l'échelle du grand paysage
- lien desserte depuis l'échangeur a1 par le demi-échangeur
- secteur comprenant des commerces – évolution vers des services en cœur de zone

4 – séquence « traversée du vallon »

- point bas central pour la gestion des eaux
- ouverture aux espaces naturels

5 – séquence « point haut/balcon paysager »

- marquée par l'ouverture visuelle sur les espaces ouverts, l'Espace naturel sensible du Guépelle, la colline de Montmélian
- Et des enjeux forts en termes de desserte

IV-3 LES RÉPONSES AUX EXIGENCES DE L'AMENDEMENT DUPONT (CF. DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU)

L'étude de dérogation à l'amendement Dupont annexée à l'additif du rapport de présentation du PLU de Saint-Witz dans le cadre de sa mise en compatibilité avec le projet, et réalisée en coordination avec la commune de Saint-Witz, a intégré ces 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

IV-4 JUSTIFICATION DES PRISE EN COMPTE DE L'URBANISME, DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Prise en compte de la qualité et de la cohérence visuelle de l'ensemble depuis la RD317



Vue du projet entrée nord à la livraison



Vue du projet entrée nord à 10 ans

V SYNTHÈSE DES JUSTIFICATIONS DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

V-1 INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

En matière de localisation

Le SCOT identifie clairement une armature urbaine composée de polarités au sein desquelles est favorisée la consolidation des fonctions urbaines. Le pôle de centralité de Fosses et la commune de Saint-Witz qui lui est rattachée ont vocation à accueillir des espaces économiques

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

compacts.

Cette intensification urbaine passe par la valorisation et la rationalisation des espaces urbanisés existants ainsi que par un développement limité en extension. La zone de Saint-Witz est identifiée au SCOT en tant qu'extension urbaine au sein d'une enveloppe maximale de 1 422 hectares à l'échelle de la CA Roissy Pays de France et à l'horizon 2030.

En matière de vocation économique

Le SCOT veut conforter les filières économiques porteuses en favorisant la constitution de systèmes économiques cohérents et lisibles tant pour favoriser le maintien des entreprises que les nouvelles implantations des grands comptes et du tissu de PME/PMI.

A cette date, les zones d'activités existantes présentent un taux de vacance extrêmement faible, 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. Concernant les zones d'activités futures inscrites au SCOT, la CA Roissy Pays de France met en place une ouverture à l'urbanisation progressive afin que les zones ne soient pas en concurrence. Ainsi, la zone des portes de Roissy, du Thillay et butte aux Bergers étant totalement commercialisées, les zones de Saint-Witz et de Bois du temple peuvent être engagées.

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.

En matière d'emplois par rapport aux zones d'activités plus anciennes

Le projet vise à créer un parc d'activités mixtes qui accueillerait des activités très variées pouvant être industrielles, artisanales, tertiaires, de distribution et/ou d'entrepôt proposant des métiers nécessitant des compétences diverses et s'adressant ainsi au plus grand nombre de salariés. Ces activités seront majoritairement adaptées aux niveaux de qualification des populations locales.

Selon les estimations, le nombre d'emplois créés génèrera entre 400 et 600 emplois, pour une diversité de types d'activités. Cette estimation prévisionnelle entre 400 et 600 emplois est obtenue sur la base de ratios et d'un programme estimé à 80.000 m² de surface de plancher. Avec un ratio autour de 30 emplois/ha. La zone aura une densité voisine de la moyenne des ZAE franciliennes mais de deux fois supérieure aux zones d'activités voisines.

En matière d'attractivité territoriale

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 permet 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 Puiseux-en-France.

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

V-2 INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET EN TERMES URBANISTIQUES ET ÉCOLOGIQUES

- ✓ Le projet s'implante en reconversion d'activités à faible valeur ajoutée : exploitation d'une carrière desablon / activité de pépinière / installation de stockage de déchets inertes classée en ISDI.
- ✓ Le secteur est très contraint car il se situe au droit de la future liaison ferroviaire Roissy-Picardie, d'une Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (déchets amiantés) et de lignes électriques.
- ✓ Le projet respecte les prescriptions urbaines et paysagères de l'étude de dérogation à l'amendement Dupont qui définit une marge de recul importante par rapport à l'alignement de la voie départementale.
- ✓ Un traitement qualitatif des façades (cf. Etude de dérogation à l'amendement Dupont) et des espaces extérieurs sera réalisé par l'aménageur.

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

- ✓ Une lisière paysagère en frange Nord du projet a été préservée afin d'intégrer la sous trame herbacée inscrite au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.
- ✓ Des aménagements paysagers et hydrauliques favorisant la biodiversité sont intégrés au plan masse.
- ✓ La zone est desservie par la ligne du RER D qui dessert les grands pôles d'habitat du territoire (Garges/Sarcelles, Villiers-le-Bel/Gonesse/Arnouville, Goussainville et Fosses/Surville). Des pistes cyclables seront aménagées entre la gare et les zones d'activités.

VI MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE SAINT-WITZ

VI-a ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLU

VI.a-1 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 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 :

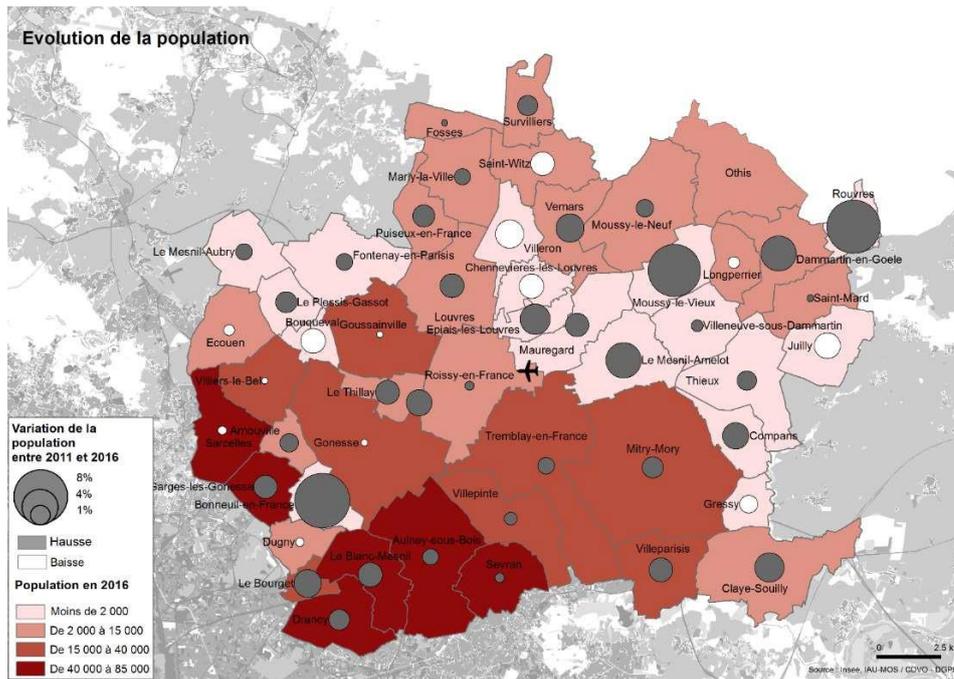
- ✓ Le rapport de présentation et notamment l'intégration de l'étude dite « Loi Barnier-amendement Dupont » au titre de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme,
- ✓ La création d'une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) pour de la zone AUeco,
- ✓ La modification du document graphique 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.

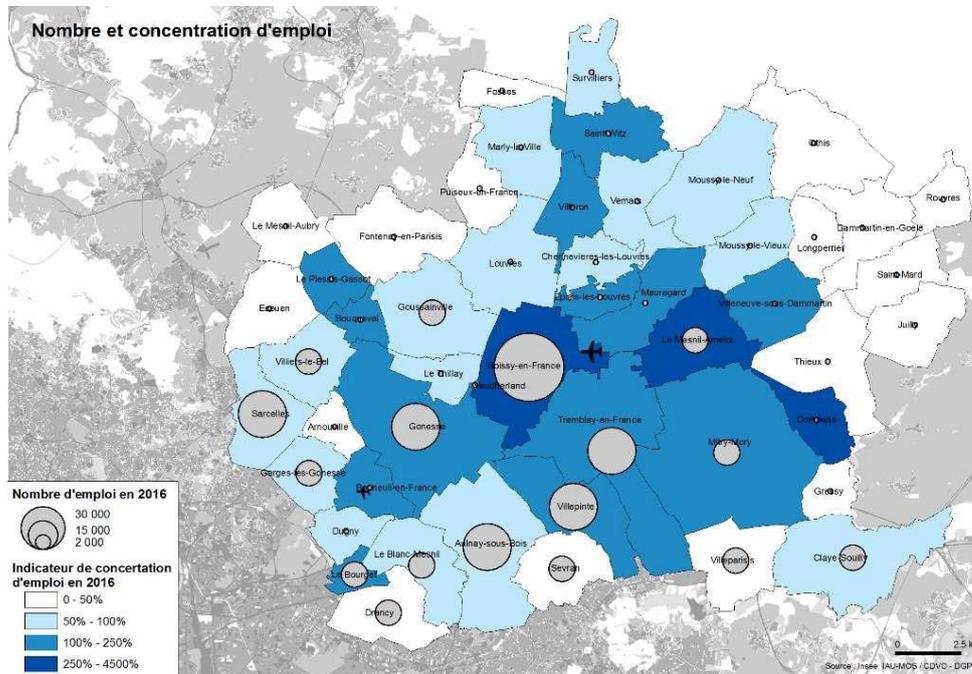
VI.a-2 DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

La CARPF est composée de 42 communes. Elle comportait 352 060 habitants en 2017 lors du dernier recensement. Aujourd'hui, la population est croissante.

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



Le Grand Roissy constitue la principale porte d'entrée du territoire national pour les étrangers et un lieu d'interface pour les échanges économiques internationaux. Avec la mondialisation des échanges, il est devenu un puissant moteur de développement à l'instar des territoires aéroportuaires des grandes métropoles. Il a connu, pendant les années 2000, la plus forte croissance économique de France. En 2016, il accueille 280 000 emplois.



Les activités s'y sont diversifiées. Aux traditionnelles activités liées au fonctionnement de l'aéroport, au traitement de flux de voyageurs et au fret aérien, se rajoutent des activités liées au tourisme d'affaires.

Mais après une forte dynamique de création d'emplois, le Grand Roissy ne s'est pas complètement redressé après la crise de 2008. Entre 2006 et 2016, il a perdu 1,6% de ses

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

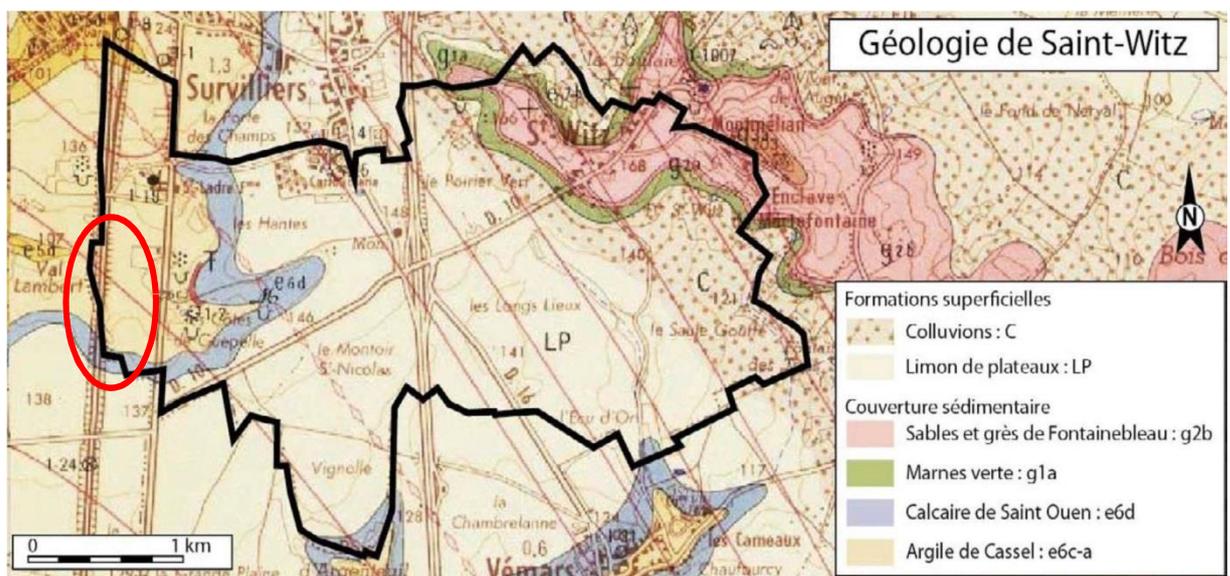
emplois. En comparaison, les EPT de PlaineCommune et Est-Ensemble ont une augmentation de leurs emplois de 18% et 8% entre 2006 et 2016.

Avec la crise du COVID, le Grand Roissy est un des territoires les plus touchés et les pertes d'emploi s'annoncent massives.

Les actifs sur le territoire de l'agglomération représentent en 2017 plus des deux tiers de la population totale, part supérieure à leur représentation dans le département, la région et la France métropolitaine. Cette part d'actifs est assez stable depuis 2007. Le chiffre des inactifs est également assez stable entre 2007 et 2017.

Le taux de chômage est comparable à celui de l'île-de-France (12,7%). Cependant, à l'échelle du Grand Roissy, le taux de chômage est très élevé (17,8%).

VI.a-3 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



La commune se situe sur la plaine du Pays de France à une altitude comprise entre 120 m (au sud de la commune) et 202 m (Butte de Montmélian).

Le secteur de projet situé dans la partie Ouest de Saint-Witz, se compose de terrains sableux ou calcaires de l'époque Bartonienne, recouverts d'un sol de limons de plateaux. Ce territoire de plaine de limons est notamment dédié à l'agriculture de grandes cultures.

À proximité du secteur de projet on trouve un site archéologique, vieux d'environ 40 millions d'années, qui retrace à travers ses dépôts successifs, l'histoire d'une mère qui a recouvert le bassin parisien durant des millions d'années.

Ce site était exploité comme carrière de sables. Il n'est plus en activités depuis 2012.

Hydrographie

La commune appartient au périmètre du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie ; elle se situe dans le périmètre du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer, outil opérationnel d'application locale des orientations et dispositions du SDAGE, approuvé par arrêté inter préfectoral du 28 janvier 2020.

Risques naturels

On distingue plusieurs types de risques naturels sur la commune :

- ✓ Risques de mouvements de terrain liés aux carrières souterraines
- ✓ Risque retrait-gonflement des argiles

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

- ✓ Risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse
- ✓ le risque de ruissellement temporaire lors d'orages
- ✓ Risques de mouvements de terrains liés aux terrains alluvionnaires compressibles

Le secteur d'étude, située à l'ouest de la commune, est seulement concerné par deux axes de ruissellement temporaire lors d'orages.

Risques technologiques

Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

La commune de Saint-Witz est concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la société NCS située rue de la cartoucherie sur la commune de Survilliers. Il s'agit d'un site SEVESO « seuil haut ». par contre le secteur d'étude n'est pas concerné par le zonage règlementaire du PPRT.

Installations classées pour la protection de l'environnement

La commune compte 9 Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Seule la société GLOBAL SERVICE AUTOMOTIVE (GSA Logistics) pourrait avoir un impact sur le projet. Cette société est située au nord du secteur d'étude. Une mise à jour de son porter à connaissance en janvier 2020 (en cours d'instruction par la DRIEE UD95) montre qu'un incendie pourrait générer des effets thermiques irréversibles. L'enveloppe de protection en cours de définition ne représente pas un enjeu pour le projet puisqu'une lisière paysagère est intégrée au nord du projet.



LISTE ET LOCALISATION DES ICPE PRÉSENTES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Source : geotaguer.gouv.fr

L'établissement COSSON a exploité 2 installations : Cosson ISDI (Installation de stockage de déchets inertes) et Cosson ISDND d'amiante (Installation de stockage de déchets non dangereux). Ces deux installations sont en cours de cessation d'activité. Néanmoins, l'ISDND d'amiante induit des contraintes lourdes avec un suivi post-exploitation mono-déchet d'une durée de 15 ans et a débuté en septembre 2016.

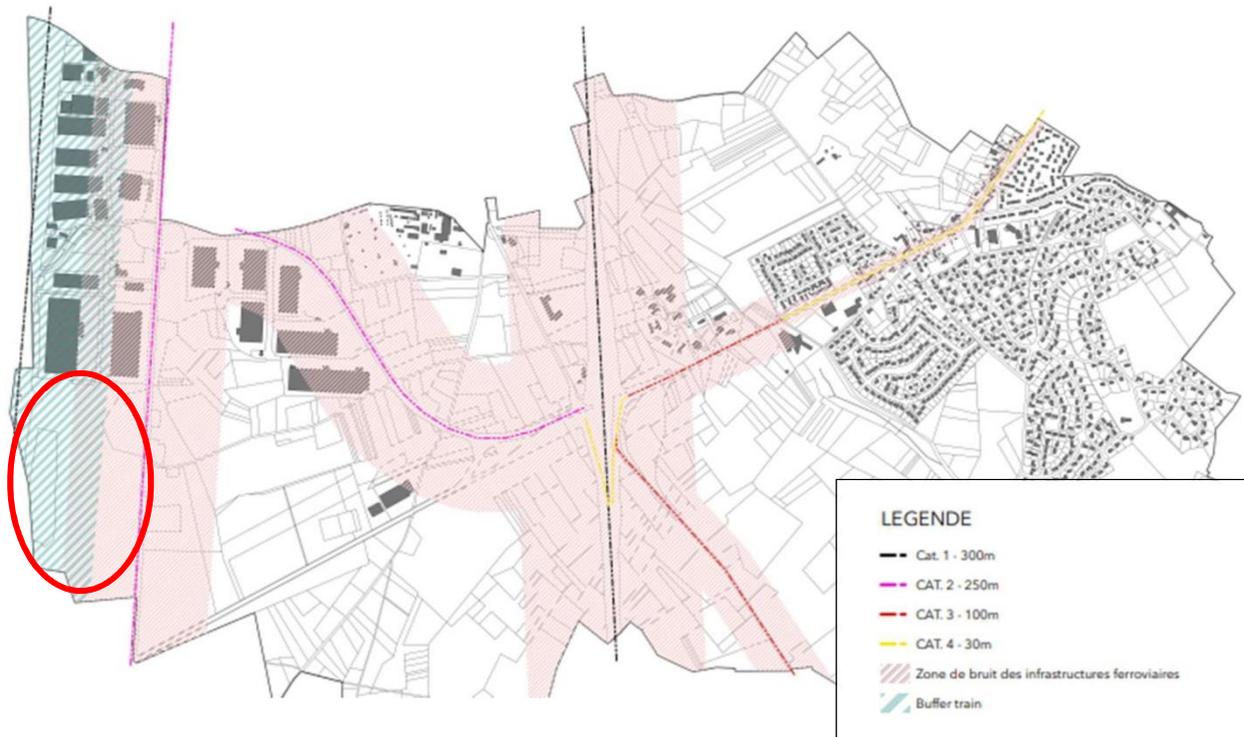
Ce suivi post-exploitation va se concrétiser par la mise en œuvre d'une servitude de droit privé.

Nuisances sonores

La commune fait l'objet d'un arrêté de classement sonore datant du 28 janvier 2002.

Les emprises sonores relatives à la RD317 et à la voie SNCF sont importantes sur le secteur d'étude.

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



MILIEU NATUREL

Le territoire de Saint-Witz n'est concerné par aucun inventaire du patrimoine naturel, zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ou zone d'intérêt communautaire pour les oiseaux (ZICO). La présence de plusieurs sites préservés dans un périmètre relativement élargi est à souligner.

Le site géologique de la Guépelle: un espace naturel sensible

Néanmoins, le site géologique du Guépelle (20ha), à proximité du secteur d'étude, est protégé au titre des espaces naturels sensibles (ENS), outils de protection dont l'objectif est de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels.

La TVB à l'échelle du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

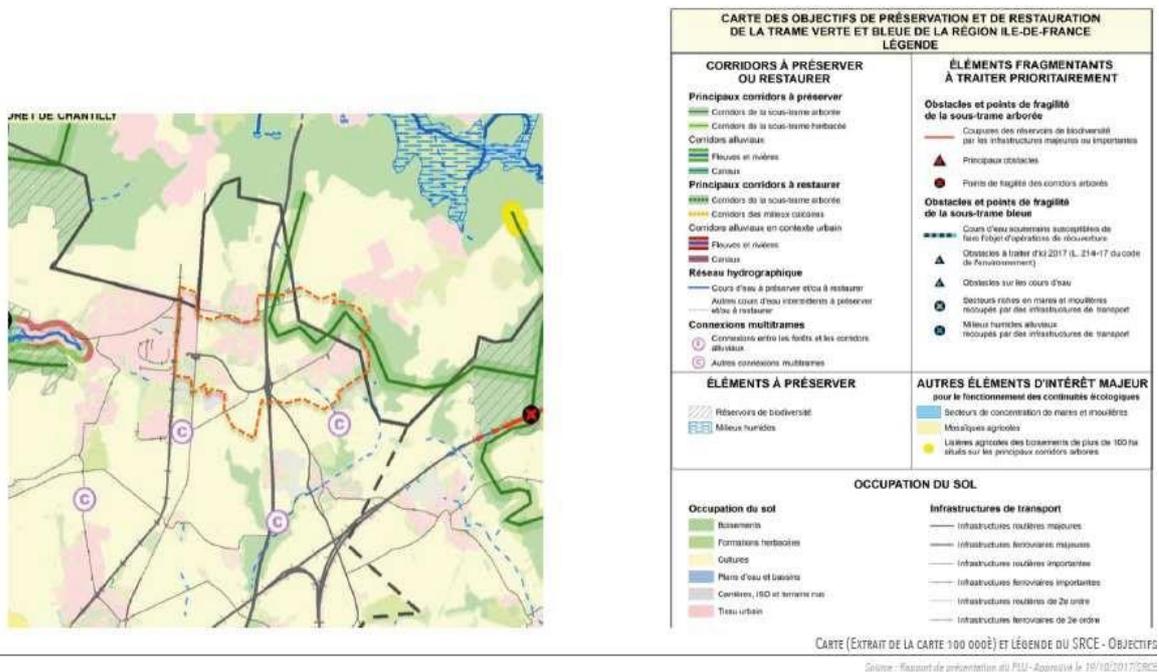
Il existe deux cartes de la trame verte et bleue (TVB) en Île-de-France, inscrites au SRCE : la carte des composantes et la carte d'objectifs.

La carte des composantes de la TVB sur le secteur de Saint-Witz :

La TVB à l'échelle communale

Il existe un corridor de la sous-trame herbacée identifiée au SRCE : secteur de la Bluquette. Il passe par les éléments épars qui ponctuent le village de Survillers, par le petit segment agricole de la Porte des Champs, par le fond de vallée au bas de la zone d'activités de la Pépinière et se poursuit au travers de la zone industrielle de Moimont à Marly pour aboutir à la vallée de l'Ysieux en limite ouest de Fosses. Les talus végétalisés des routes et les aires de verdure en délaissés (dépendances vertes) aux abords des zones industrielles, peu fréquentées la nuit, peuvent constituer des continuités pour certaines espèces, particulièrement avifaunes

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

**ANALYSE PAYSAGÈRE ET URBAINE**

La commune de Saint-Witz se caractérise comme territoire de paysage agricole encadré à l'est par du bâti à dominante d'habitat pavillonnaire et de services et à l'ouest par des activités entre le RD 317 et la voie SNCF. Le territoire communal est traversé en son centre par l'autoroute A1 du nord au sud.

Le secteur de projet s'inscrit, selon l'atlas des paysages du Val d'Oise, dans celui des plaines agricoles marquées par l'urbanisme ; la commune s'inscrit là dans le sous-secteur de l'axe du RER D et de la RD 317.

L'agglomération constituée par Fosses, Survilliers et Saint-Witz représente aujourd'hui un enjeu de territoire et de paysage unique car situé en limite départementale de Picardie et de l'Ile-de-France, il est susceptible d'organiser, par sa position de seuil, la bascule d'un territoire à l'autre.

Les enjeux et pistes de réflexion identifiés dans le rapport de présentation du PLU approuvé le 11 février 2021 sont les suivants :

- ✓ Accompagner les mutations du territoire,
- ✓ Maîtriser les silhouettes et les qualités urbaines en rapport avec les espaces ouverts,
- ✓ Encourager et accompagner le maintien et l'évolution des paysages ouverts,
- ✓ Constituer des parcours paysagers en réseau et valoriser les éléments de nature,
- ✓ Repenser les infrastructures comme éléments de couture urbaine,

Le projet inscrit dans le secteur d'étude devra répondre à ces enjeux.

Le paysage agricole

La plus grande part du paysage non bâti est occupée par les parcelles agricoles de grande culture (Céréales, colza, betteraves). C'est un paysage sans relief, caractéristique du Bassin Parisien.

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

A l'Ouest de l'autoroute, là où se situe le secteur d'étude, un grand espace donne une large respiration et ouvre le paysage : Le Montoir Saint Nicolas. Mais très vite, les parcelles agricoles se retrouvent au contact des bâtiments des zones industrielles : l'Épine Pouilleuse, les Côtes de Guépelle.

VI.a-4 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.



Vue du projet sud à la livraison

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

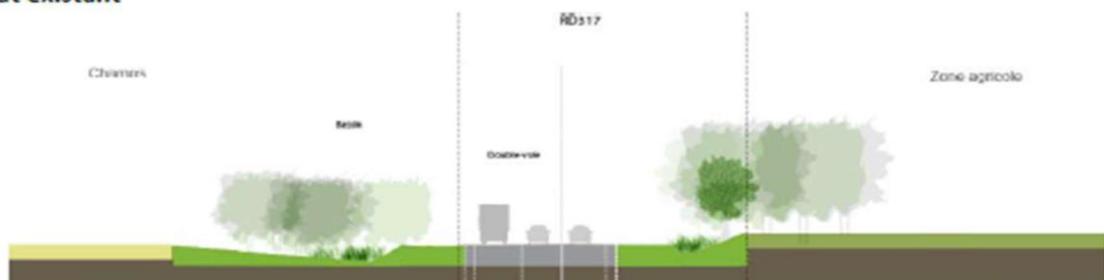


Vue du projet sud à 20 ans

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.

Etat existant



Etat Projet

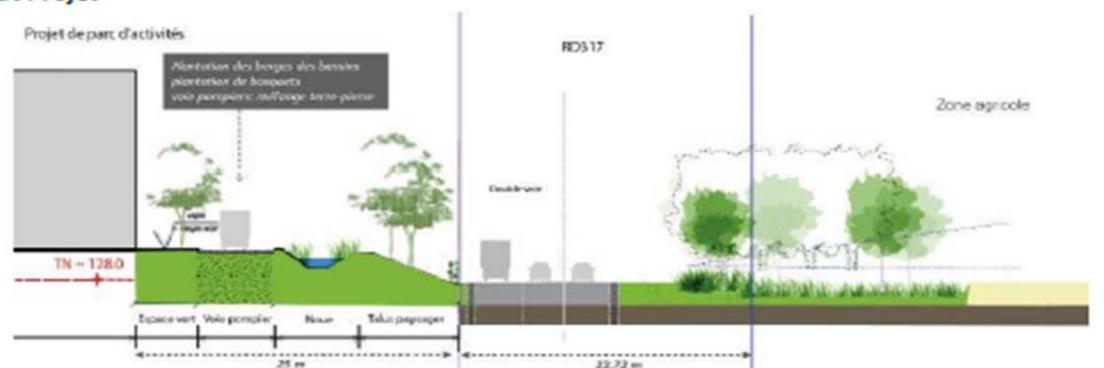


Figure 14 : Coupes de principe de l'aménagement paysager du projet le long de la RD 317 – Source : Agence Franc Architectes / Antea Group

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

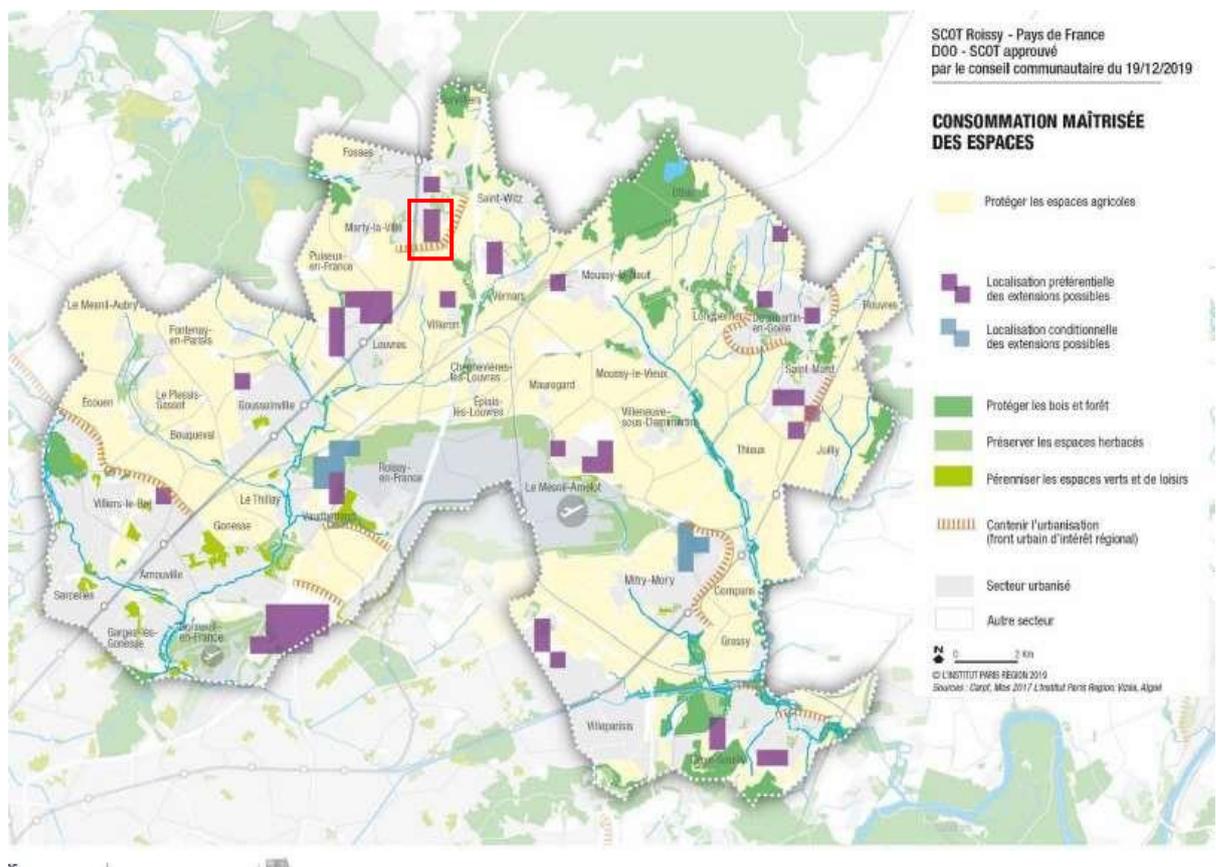
VI.a-5 CADRE INSTITUTIONNEL

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.

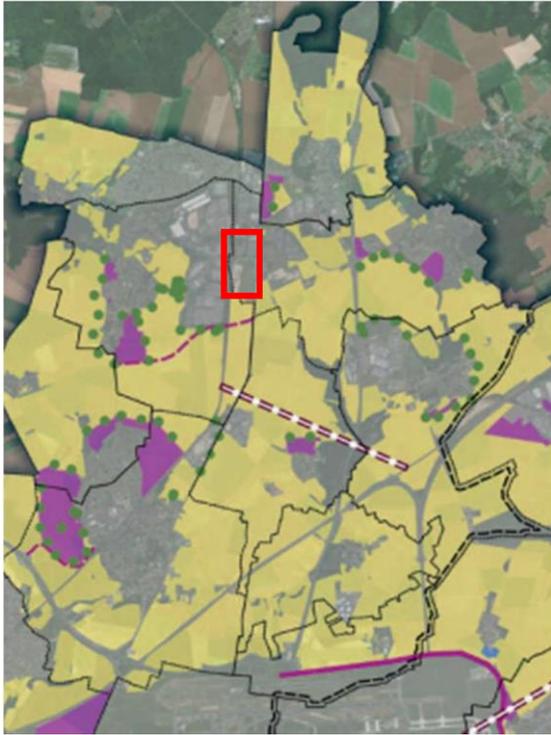
Le secteur du projet est référencé en zone d'extension préférentielle au sein du PADD. En compatibilité avec le SDRIF, les secteurs d'urbanisation préférentielle permettent la création d'extension urbaine.



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.

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



Les secteurs, apparaissant en jaune, sont recensés comme « espace agricole pérennisé à 30 ans » dans la charte. Ils seront donc classés en zone agricole au PLU. Le projet se situe en limite de l'espace agricole et n'a pas d'incidence sur ces secteurs.

Le schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le site d'étude est concerné par un corridor écologique identifié au SRCE. Il s'agit d'un corridor écologique de la « trame herbacée » qui traverse le périmètre d'étude d'Est en Ouest. Le SCoT reprend ce corridor écologique L'OAP, quant à elle, prévoit l'intégration de lisière afin de permettre une zone verte tampon entre le futur projet et la ZAC de la Pépinière à l'Ouest de la RD317.

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 :

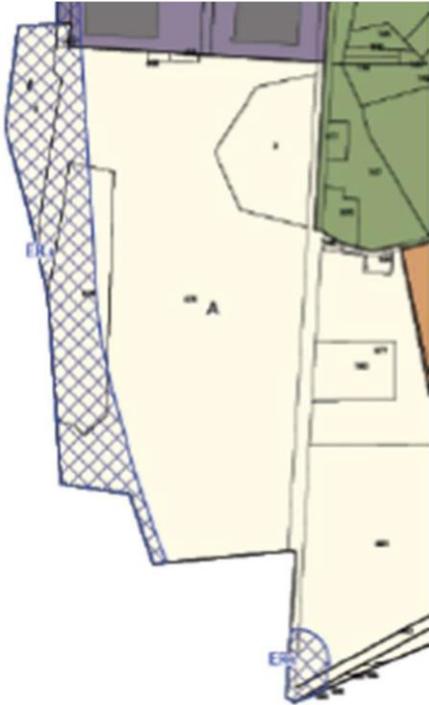
- ✓ Rendre le territoire plus lisible en marquant les entrées de ville.
- ✓ Mieux travailler le paysage le long de la RD317 pour assurer la qualité de la traversée urbaine.

Prise en compte du projet de liaison ferroviaire ROISSY-PICARDIE

Une partie du barreau impacte les abords du périmètre du projet et croise la RD317 au sud du périmètre

Le plan du projet prévoit l'intégration de l'emplacement réservé ER1 tel qu'inscrit au PLU approuvé le 11 février 2021

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



Extrait du PLU de Saint Witz

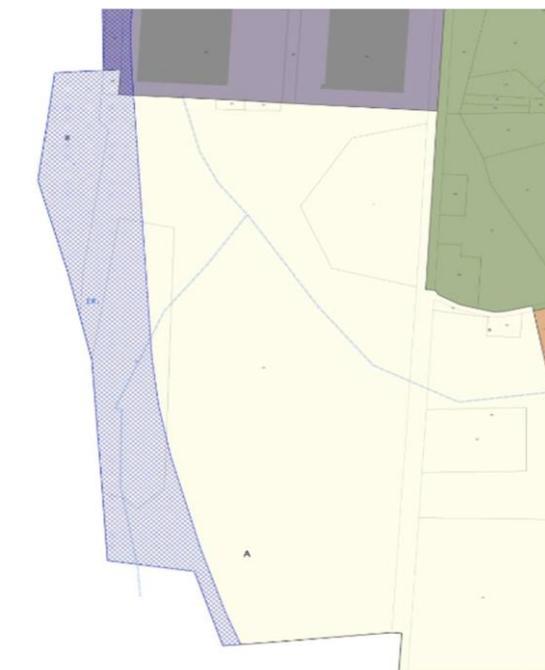
VI.b MODIFICATION DU RÉGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

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

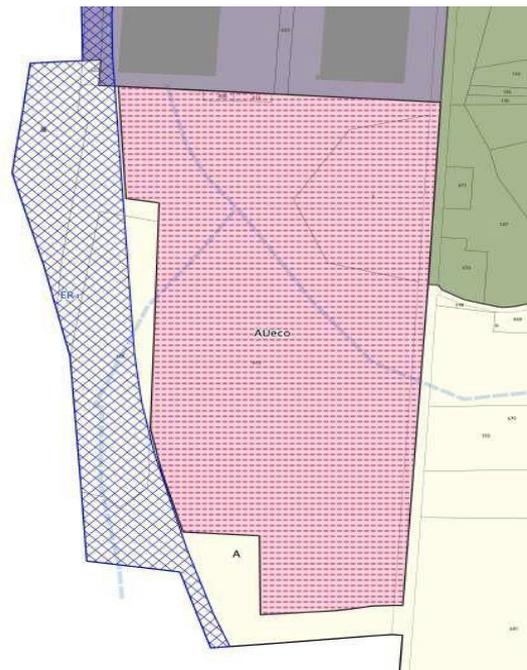
La réalisation du parc d'activités nécessite le classement d'une partie de la zone A concernée par le projet en zone AUeco, assortie d'une prescription relative à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

VI.b-1 MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

Avant modification



Après modification



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

La zone AUeco correspond à une zone d'extension à vocation d'activités économiques dans la continuité du secteur de la zone de la pépinière. Elle doit permettre l'accueil d'un parc d'activités économiques de 19ha.

Située entre la RD317 et l'ER1 de la future ligne Roissy-Picardie, le site est vite accessible mais situé sur un terrain à fortes contraintes en partie occupé par une ISDI.

La zone AUeco est immédiatement ouverte à l'urbanisation. La zone est encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

VI.b-2 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

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 REGLEMENTAIRES DANS LA ZONE AUeco

Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques:

- 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

JUSTIFICATIONS DE LA REGLEMENTATION DE LA ZONE AUeco

Bien qu'elle se base sur la réglementation en vigueur de la zone Ueco, le projet de règlement de la zone AUeco intègre les dispositions supplémentaires ou différentes exposées ci-après :

- Quand elles sont traduites dans l'OAP notamment en ce qui concerne l'implantation des bâtiments vis à vis de l'alignement ainsi que l'aménagement de la parcelle et le traitement paysager.

VI.c - 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 dérogoaire 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 d'inconstructibilité 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.

Principes d'aménagement

Accès et déplacements

- Garantir un accès sécurisé des véhicules au site depuis la RD317,
- Connecter les liaisons douces entre elles pour créer des parcours de promenade,
- Prévoir une voie pompiers dans la bande de recul de 25 mètres depuis l'emprise de la RD317,
- Conserver un accès de principe à la zone ISDND.

Paysage et architecture

- Les constructions devront s'implanter à 25 mètres minimum de l'emprise de la RD317. Cette bande de recul sera particulièrement soignée sur le plan paysagé et environnemental afin de limiter l'impact visuel des constructions depuis la RD317,
- De façon générale, les espaces libres seront paysagés et plantés,
- Les constructions devront s'implanter dans un souci de cohérence sur l'ensemble du secteur,
- Les constructions devront présenter une architecture de qualité, dans un souci de qualité d'ensemble.

Environnement, nuisances et risques

- Intégrer une trame boisée régulière à l'intérieur du projet de parc d'activités et en limite,
- Plus spécifiquement, les lisières en limite Nord et Sud du site seront traitées sous forme de haies denses et/ou d'aménagements paysagés intégrant une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert,
- La gestion des eaux pluviales se fera en surface, sauf impossibilité technique, grâce à des noues et des bassins paysagés,
- Prendre en compte l'impact à terme de la création de la voie ferrée dite « liaison Roissy-Picardie ».

Programme d'activités

Le programme d'activités potentielles viendra s'inscrire dans une recherche de diversification économique.

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

**LEGENDE**

- Limite communale
- Périmètre du secteur de projet
- Emprise emplacement réservé SNCF
- Zone ISDND
- Ligne haute tension, pylône et espace inconstructible sous la ligne
- Emprise constructible

- Recul d'implantation de 25 m par rapport à l'alignement de la RD 317 (dérogation à l'amendement Dupont)
Aménagement paysager qualitatif dans cette bande de recul: façades bâties qualitatives, plantation d'arbres de haute tige, bosquets, voie pompier et noues paysagères...
- Haie dense d'intégration (arbres et arbustes) et/ou aménagements paysagés de gestion des eaux pluviales (noues, bassins)

- ▶ Accès de principe à la zone ISDND et au site de caractérisation des matériaux
- ▶ Accès sécurisé et paysagé à la parcelle (localisation indicative)
- Voie routière interne

0 100m

**VI.c-1 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, 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

VI.d - SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

Le PLU de Saint-Witz, approuvé le 11 février 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 :

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

- ✓ 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.

VII – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

1-PIECES COMMUNES

- Note de procédure non technique
- Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint ([annexe 1](#)) et consultations complémentaires
- Arrêté préfectoral n° 2021-16339 du 23 avril 2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête ([annexe 2](#)).

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 – 5000e

Remarques du commissaire enquêteur :

Les consultations complémentaires qui figurent dans les pièces communes concernent 2 sujets qui font l'objet d'échanges de courriels :

1/ 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 sur le site du futur parc. La question de Monsieur Blaton (inspecteur de l'environnement) à la DRIEA IF/UD95 reste d'actualité au 12/04/2021 suivant la réponse de la Communauté d'Agglomération, elle concerne les modalités d'intégration de la SUP au cas où le dossier ne serait pas prêt dans le cadre de la déclaration de projet.

2/Les liaisons aériennes THT 225 KV Moimont-Moru et Moimont -Plessis-Gassot qui surplombent le terrain du futur parc d'activités font l'objet d'une SUP existante pour laquelle certaines dispositions doivent être prises, notamment :

- dans le cadre de l'arrêté technique interministériel du 17 mai 2001 qui fixe les conditions auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique
- dans le cadre des dispositions liées aux obligations des articles R.554-1 et suivants du code de l'environnement et des articles R. 4534-107 et suivants du code du travail.

Ces dispositions qui concernent notamment des distances minimales à observer appellent toutefois quelques précisions en fonction des éléments du dossier, elles font l'objet d'éléments complémentaires délivrés par Réseau Transport Electricité (RTE) qui sont traités dans le paragraphe IX-4-4 (voir page 43)

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

VIII – REUNON D’EXAMEN CONJOINT

Conformément à l’article L153-54 du code de l’Urbanisme, l’examen conjoint vise à présenter les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d’urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Witz avec la déclaration de projet relative au projet d’implantation d’un parc d’activités au lieu-dit « Terre de Guépelle », dans la continuité de la zone industrielle de la Pépinière.

Ont été invitées par la communauté d’agglomération Roissy Pays de France (CARPF) en tant que Maître d’ouvrage du projet d’implantation de ce parc d’activités, toutes les personnes de l’Etat, de la commune concernée par le projet, et les personnes publiques associées en vertu de l’article L153-54 du code de l’Urbanisme.

L’examen conjoint s’est déroulé de la façon suivante :

1. Présentation du projet d’implantation du parc d’activités, objet de la déclaration de projet
2. Présentation de la mise en comptabilité du PLU de Saint-Witz
3. Questions diverses

La réunion s’est déroulée le 1^{er} avril 2021 à laquelle ont participé :

Les Personnes Publiques Associées

- Madame PINEDA - région IDF
- Madame HIDALGO-BICREL ainsi que Madame LACLEF - DDT 95/SUAD
- Monsieur DREVILLE, Monsieur MACKOWIAK et Madame DUCHATELLE - Conseil départemental 95 - Direction des routes
- Monsieur DEZOBRY - Chambre d’agriculture de la Région IDF

La ville de Saint WITZ

- Monsieur DREVILLE - adjoint à l’urbanisme
- Madame JOLY - Directrice générale des services
- Madame ROUCHIE- Responsable du service Urbanisme

L’entreprise COSSON

- Monsieur MANISOLLE - Responsable développement

La Communauté d’Agglomération Roissy Pays de France

- Madame CECCHERINI - Directrice de l’aménagement
- Madame DORMOY - Chargée de mission Aménagement

Ajustement du projet

Il est précisé que des ajustements ont été apportés au projet de règlement de la zone AUeco, après transmission des documents de présentation en préparation de l’examen conjoint, ils concernent :

- Article 2.2.1 caractéristiques architecturales et paysagères : ajout d’un dernier paragraphe, « la pose des antennes paraboliques sera non visible depuis la voie publique et interdite en façade principale » -
- Article 2.3.2 relevant des espaces libres et plantations : au troisième paragraphe « Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d’arbres. » il a été demandé de préciser : « d’arbres de hautes tiges » ; -
- Article 3.3.3 : au deuxième paragraphe, au sujet des clôtures grillagées, il a été demandé d’ajouter : « doivent avoir un maillage minimum de 10x10cm simple maille pour permettre le passage de la petite faune. » -
- Article 2.3.4 sur les eaux pluviales et de ruissellement : ajout à la fin du cinquième paragraphe « avec le gestionnaire du réseau »

Résumé des échanges :

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

Pertinence de la sous destination « hébergement »

La DDT se questionne sur la pertinence d'autoriser la sous destination « hébergement » sans condition dans la zone AUeco destinée au projet (article 1.1 du projet de règlement).

La CARPF précise qu'il s'agit d'une disposition règlementaire déjà présente dans la réglementation applicable à la zone Ueco sur laquelle se base largement le projet de réglementation de la zone AUeco. La remarque sera néanmoins étudiée avec la commune de Saint-Witz et le commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique.

Rédaction erronée du règlement à l'article 2.4.2

L'erreur concerne les normes de stationnement pour les véhicules motorisés qui s'appliquent à la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » alors que celle-ci n'est pas autorisée dans la zone. La coquille sera corrigée en ce sens.

Une voie vélo est prévue au projet mais n'est matérialisée dans aucun plan

Une réflexion est en cours avec le Conseil Départemental. L'éventuelle insertion de cet aménagement cyclable dans l'OAP sera étudiée

Stationnements mutualisés

Une telle mutualisation permet de limiter l'imperméabilisation des sols, ce qui est une volonté de la commune et de la CARPF, cependant la CARPF considère que la mutualisation du stationnement pour les entreprises potentielles est susceptible d'être source de conflits, et qu'il est préférable que chaque entreprise gère son stationnement selon ses besoins ;

Type d'entreprise ciblé

Un lot d'environ 4 ha est prévu pour accueillir de la logistique. L'entreprise potentielle n'est pas encore identifiée. Les autres lots sont plutôt destinés à recevoir des PME – PMI en complément de celles qui sont implantées localement, ou des artisans et activités locales de taille plus réduite, permettant ainsi de diversifier l'offre sur le secteur.

Si l'avis de la Région Ile-de-France est favorable au projet, il est néanmoins rappelé la philosophie du SDRIF actuel. La Région avait souligné, dans son avis émis dans le cadre de l'élaboration du SCoT de Roissy Pays de France, les objectifs fixés de modération de la consommation de l'espace, avec une prise en compte de l'agriculture du territoire comme une activité à pérenniser et non pas comme une réserve foncière.

Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) de la région Île-de-France

Il s'articule autour de quatre axes forts :

- Investir sur l'attractivité de l'Ile-de-France
- Développer la compétitivité de l'économie francilienne
- Développer l'esprit d'entreprendre et d'innover sur tous les territoires
- Agir collectivement au service des entreprises, de l'emploi et des territoires

Le projet d'implantation du parc d'activités s'inscrit dans le quatrième axe. La réalisation de ce projet présente des intérêts économiques non négligeables en offrant au bassin d'emploi du Grand Roissy - Le Bourget une offre allant de 400 à 600 emplois, sur un territoire fortement impacté par la crise sanitaire liée à la pandémie de COVID 19.

Massif de déchets amiante dans la parcelle A600

Le représentant de l'entreprise COSSON précise que la parcelle A600 circonscrit totalement le massif de déchets amiante. Dans les mois qui viennent, une servitude d'utilité publique sera mise en place pour empêcher tout affouillement supérieur à 30 cm sur cette zone.

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

IX-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

IX-1 Désignation du Commissaire-enquêteur

La désignation du commissaire enquêteur a fait l'objet de la décision n° E21000011/95 ([annexe 3](#)) de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE en date du 10/03/2021.

Cette désignation est intervenue suivant la lettre enregistrée le 04/03/2021 par laquelle le préfet a demandé qu'un commissaire enquêteur soit désigné en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la création d'un parc d'activités dans le cadre d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Witz.

IX-2 Préparation de l'enquête

Préalablement à la tenue d'une réunion une proposition de planning de l'enquête qui devait se dérouler du 3 mai au 4 juin 2021 a été envoyée pour avis à la DDT le 11/03/2021. Par la suite ce même planning a été envoyé le 22/03/2021 à la CARPF.

Une première réunion a eu lieu le 30/03/2021 à la mairie de Saint Witz à laquelle ont participé :

- Monsieur Moizard maire de St Witz (par téléphone)
- Madame Rouchié - responsable du service urbanisme
- Madame Ceccherini - directrice de l'aménagement à la CARPF

La réunion a permis de confirmer les grandes lignes du projet et d'arrêter les modalités pratiques du déroulement de l'enquête (dates des permanences), la mise en œuvre de la publicité légale et complémentaire ainsi que les divers moyens d'expression du public. Elle a aussi permis d'échanger sur la constitution du dossier d'enquête et d'arrêter les conditions de réception du public.

Un compte rendu de la réunion ([annexe 4](#)) a été envoyé le jour de la réunion aux participants ainsi qu'en copie à la DDT.

Par la suite, en raison du contexte sanitaire lié à la pandémie du COVID 19 et de l'incertitude pesant sur les dates des scrutins des élections régionales et départementales, divers échanges et plusieurs versions de planning de l'enquête ont été adressées à la demande de la DDT.

La dernière version du planning finalement retenue a été envoyée le 21/04/2021 ([annexe 5](#)) pour une enquête se déroulant entre le 28/05/2021 et 29/06/2021.

Le projet d'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête envoyé pour avis le 02/04/2021 a fait l'objet de modifications, sa version définitive a été signée le 23/04/2021.

Une visite des lieux a été effectuée le 15/04/2021 en compagnie de Madame Ceccherini de la CARPF, Monsieur Dréville, adjoint au maire et Madame Rouchié, responsable du service urbanisme

Les dernières adaptations du dossier d'enquête ont été apportées début mai et le dossier a été finalisé le 19/05/2021 par l'ajout des retours de l'entreprise publique Réseau Transport Electricité (RTE) dans le dossier des pièces communes.

Avant le début de l'enquête, une dernière rencontre de mise au point a eu lieu le 26/05/2021 au cours de laquelle un exemplaire de la version papier du dossier a été remis à la municipalité pour le public et un second au commissaire enquêteur.

Le flyer ([annexe 6](#)) destiné à informer directement la population à titre de publicité complémentaire à la publicité légale a également été remis le 26/05/2021, il a été distribué le lendemain en 1200 exemplaires soit à l'ensemble des foyers de la commune de Saint Witz

IX-3 Organisation de l'enquête

Comme indiqué ci-avant l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique a été pris le 23/04/2021

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

L'enquête publique s'est déroulée du 28 mai 2021 au 29 juin 2021.

L'enquête a été organisée dans le souci partagé de permettre la plus large participation possible du public, notamment à travers la publicité complémentaire adressée directement aux habitants.

5 permanences se sont tenues dans la salle de réunion indépendante et à proximité de la mairie principale aux dates et horaires prévus à l'occasion de l'organisation de l'enquête hormis la dernière permanence qui a dû être prolongée jusqu'à 18h30 (au lieu de 18h00) en fonction d'un nombre important de personnes venues à la rencontre du commissaire enquêteur au cours de ce dernier jour d'enquête ::

- 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)

Les différents documents en rapport avec l'enquête ont tous été obtenus préalablement à la tenue de la première permanence :

- copie de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête et de l'avis au public
- compte rendu de la réunion d'examen conjoint ainsi que les documents remis par RTE.

IX-4 Déroulement de l'enquête

IX-4-1 mesures de publicité et dispositions pour la participation du public

La Direction départementale des territoires (DDT) a assuré la publicité de l'arrêté d'ouverture de l'enquête par deux publications dans les deux journaux ci-après (annexes 7 et 8) :

- La première publication dans les 15 jours qui ont précédé l'ouverture de l'enquête : « *Le Parisien* » du 12 mai 2021 et « *La Gazette du Val d'Oise* » également du 12 mai 2021
- La seconde publication durant la 1^{ère} semaine de l'enquête : « *Le Parisien* » du 2 juin 2021 et « *La Gazette du Val d'Oise* » également du 2 juin 2021

A l'ouverture de l'enquête et pendant son déroulement, le dossier d'enquête unique complet comprenant l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête a été publié sur le site internet de la communauté Roissy Pays de France (CARPF) :

www.roissypaysdefrance.fr/enquete-publique-za-st-witz

L'avis d'enquête et le flyer d'information du public à titre de publicité complémentaire étaient également accessibles par téléchargement.

La participation électronique à l'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête via l'adresse mail suivante:

enqueteDECPROpluStWitz@roissypaysdefrance.fr

Les observations dématérialisées ont été versés régulièrement sur le site internet de la CARPF

www.roissypaysdefrance.fr/enquete-publique-za-st-witz

Le registre d'enquête et le dossier d'enquête ont été mis à la disposition du public dans le bureau du service urbanisme de la mairie de Saint Witz pendant les heures d'ouvertures au public et ils ont été remis au commissaire enquêteur lors des permanences

L'enquête publique a aussi été annoncée sur le site de la mairie de Saint Witz sur lequel figure le flyer portant avis d'enquête publique qui a été distribué dans les 1200 boîtes aux lettres des Wéziens comme indiqué plus avant

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

L'affichage de l'arrêté a été réalisé en Mairie 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée sur les 11 panneaux municipaux de la partie urbaine de la ville, ainsi que sur les lieux du secteur concerné (panneaux portant l'affiche jaune format A2).

Les différentes mesures prises ci-dessus conduisent à conclure à une bonne information du public ainsi qu'à une mise en œuvre efficace des dispositions visant à faciliter l'expression du public.

Un premier constat d'affichage a été réalisé et signé par le Maire de Saint Witz le 14/05/2021 et un second constat d'affichage a été effectué en cours d'enquête dans les mêmes conditions et pour les mêmes affiches. Le premier certificat délivré date du 14/05/2021 et le second du 21/07/2021 ([annexe 9](#))

IX-4-2 conditions d'accueil du public

Les permanences ont été organisées, aux dates précitées dans la salle de réunion d'un bâtiment indépendant extérieur à la mairie.

En dehors des permanences, le dossier d'enquête a été tenu à la disposition du public dans le bureau du service urbanisme

IX-4-3 contacts divers au cours de l'enquête

Le commissaire-enquêteur a pu s'entretenir et échanger de vive voix et par courrier électronique à divers moments en tant que de besoin avec Madame Dormoy à la communauté d'agglomération et avec Madame Rouchié à la mairie de Saint Witz; elles ont été les principales interlocutrices dans le cadre de la présente enquête.

L'ensemble des échanges et entretiens ont été particulièrement nombreux et constructifs que ce soit au cours de réunions ou par courriels, ils ont permis l'obtention des éléments demandés par le soussigné.

IX-4-4 éléments complémentaires recueillis durant l'enquête

1/Situation concernant la propriété des parcelles de terrains du parc d'activités :

La procédure de déclaration de projet concernant le futur parc d'activités suppose que les terrains nécessaires à sa réalisation soient acquis à l'amiable. Dans le cas contraire ce projet aurait dû faire l'objet d'une procédure de DUP préalable à expropriation.

C'est dans ce cadre que j'ai souhaité entendre Monsieur Chataignier, représentant des 8 propriétaires actuels qui a mentionné l'existence d'une promesse de vente signée le 21/12/2020 portant sur 3 parcelles sises à Saint Witz cadastrées ci-après :

- Parcelle A 2- Terre de Guepelle pour 2, 3535 ha
- Parcelle 616- La couture poubelle pour 0,580 ha
- Parcelle 675- Terre de Guepelle pour 20,9078 ha

Au cours de l'enquête, la promesse de vente a fait l'objet d'une attestation établie et signée le 03/06/2021 par Maître Marie-Agnès Fixois, notaire associé. Cette dernière m'a été transmise par un courrier de Monsieur Chataignier adressé à la mairie de Saint Witz.

Je souhaite ici remercier Monsieur Chataignier qui par ses informations et par l'attestation du notaire qu'il a pu faire établir, permettent de confirmer le choix de la procédure de déclaration de projet pour la réalisation du futur parc d'activités.

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

2/Précisions concernant les lignes à 225 KV situées sur les terrains du parc d'activités :

La rencontre du 28/05/2021 avec les représentants de la société RTE a permis de faire un point complet sur les diverses mesures permanentes de sécurité et de sauvegarde des installations à Très Haute Tension (THT) qui font l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP).

Suite à la réunion, RTE a déposé une contribution électronique qui rappelle l'ensemble des règles et dispositions à observer vis-à-vis de l'ouvrage électrique.

Le projet de parc d'activités qui comporte des bâtiments dont l'altitude (NGF) est à divers endroits supérieure à celle des conducteurs de la ligne à 225 KV aurait justifié de préciser la distance de sécurité issue du seul balancement des câbles qui fait partie des dispositions générales rappelées par RTE. De même les conditions qui permettent de la calculer auraient pu également être précisées.

3/Éléments complémentaires apportés par le porteur de projet JMG Partners :

La rencontre avec l'aménageur a eu lieu le 28/06/2021

En relation avec le propriétaire foncier, JMG Partners, porteur de projets dans le domaine du développement économique, a été rencontré le 28/06/2021. Cette rencontre a permis d'échanger sur plusieurs points :

- 1) Selon une version de programmation des activités qui été examinée à un moment par le porteur de projet JMG Partners qui figure notamment sur le plan page 11 de l'annexe 1 du dossier de mise en compatibilité du PLU, la part de bâtiments de stockage de l'ordre de 70 à 80% de la SDP totale se révèle bien plus importante par rapport au 45% qui sont précisés dans le dossier. Dans cette hypothèse, le nombre d'emplois lié à des activités essentiellement à vocation de logistique serait plus limité.
- 2) Concernant la proximité des bâtiments envisagés avec la ligne électrique à 2 circuits 225KV, la partie avant des bâtiments dans la configuration prévue pour 70 à 80% de bâtiment de stockage devrait nécessairement être modifiée en diminuant sa hauteur initiale de 15 m.
- 3) Par ailleurs le porteur du projet a confirmé après réunion les points ci-après :

Suivant l'article R122-2 du code de l'environnement et à son annexe :

Compte-tenu de la taille du terrain d'assiette et de la surface totale des projets, le permis d'aménager sera soumis à évaluation environnementale systématique avec étude d'impact (incluant l'ensemble des volets, trafic, bruit, faune-flore, etc), de même le projet logistique sera potentiellement en évaluation environnementale systématique.

Suivant l'article L123-2 du code de l'environnement,

Il est précisé que les projets soumis à évaluation environnementale systématique font l'objet d'une enquête publique.

Par ailleurs, le porteur de projet pour le lot 1 d'un bâtiment logistique, rappelle avoir anticipé les contraintes du terrain qui ont menées à l'ébauche du plan de masse présenté par le commissaire enquêteur lors de la réunion.

Il indique aussi que le plan de masse sera finalisé en fonction des contraintes supplémentaires qui apparaîtraient lors du montage du dossier avant dépôt des demandes d'autorisation (ICPE + PC)

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

IX-4-5 contacts divers à l'issue de l'enquête

Le PV de synthèse des observations et des éléments recueillis durant l'enquête qui fait l'objet du chapitre V du présent rapport d'enquête a été remis le 08/07/2021 ([annexe 10](#)), il a donné lieu à une réunion avec Madame Dormoy- Chargée de mission Aménagement à la CARPF, Monsieur Moizard - Maire de Saint Witz, Monsieur Dréville - adjoint au maire et Madame Rouchié - responsable de l'urbanisme à Saint Witz pour y être présenté et commenté.

Le mémoire en réponse ([annexe 11](#)), au PV de synthèse des observations et des éléments recueillis durant l'enquête fait également l'objet du chapitre V du rapport. Les réponses de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France du 22 juillet 2021 sont inscrites soit en réponse à l'analyse et/ou questions du commissaire enquêteur soit directement en réponse à la synthèse des observations du public.

Le mémoire en réponse de la CARPF a été adressé par courriel au commissaire enquêteur le 22 juillet 2021.

X- CONCERTATION PREALABLE

Le projet de parc d'activités économiques suivant la procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de concertation préalable avec les habitants et l'ensemble des acteurs locaux.

De même la Communauté d'Agglomération Roissy-Pays de France n'a pas délivré d'information sur le projet préalablement à la publicité qui a eu lieu dans le cadre de la présente enquête publique.

Le projet a été initié en 2018 suite à des échanges avec la commune de Saint-Witz sur la base du SDRIF, puis du SCOT approuvé en 2019, qui permettaient l'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné.

Antea Group a été missionné en 2018 pour élaborer l'étude entrée de ville.
Le Département a été un acteur important pour les questions d'accès au site.

Le propriétaire, M. Chataignier, en relation avec le porteur de projet potentiel TERRA et l'entreprise COSSON, exploitant du site ISDI et ISDND, ont été des acteurs de la procédure de mise en compatibilité dans la définition des besoins et des potentialités d'accueil de l'opération. Leurs expertises ont permis de vérifier la faisabilité de l'opération et de confirmer le choix de la procédure.

Par délibération communautaire du 18 juin 2020, la Communauté d'Agglomération a engagé la procédure de mise en compatibilité du PLU par Déclaration de Projet.

XI- PRESENTATION ET RESUME DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Comme indiqué et précisé dans le PV de synthèse remis et présenté le 08/07/2021 à la CARPF et à la municipalité de Saint Witz, l'enquête s'est caractérisée par une participation des habitants plutôt faible durant les permanences hormis celle du 29/06/2021 pour laquelle le créneau horaire a dû être élargi,

Les 6 personnes qui se sont déplacées ont montrées un vif intérêt à l'enquête unique notamment au regard des divers impacts et conséquences liées au projet

Les entretiens avec les Weziens durant les permanences ont donc été particulièrement ciblés, ils ont pour une bonne part portés sur des préoccupations liées à une augmentation substantielle du trafic de camions qui devrait résulter du parc d'activités :

Les personnes qui sont venus s'entretenir avec le commissaire enquêteur ont également déposé des observations et propositions dans le registre d'enquête mis à disposition.

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

- 4 contributions manuscrites ont été rédigées lors de la dernière permanence sur le registre qui était à disposition au siège de l'enquête.
- 5 contributions ont été prises en compte sur les 7 qui ont été déposées sur la page dédiée du site internet Roissy-Pays de France dont 1 ne concerne pas le projet mais qui est cependant jointe en annexe et la seconde qui est prise en compte mais au titre d'une communication d'éléments complémentaires à l'enquête.

Sur les 9 contributions, 2 contributions portent un avis globalement défavorable au projet en raison de l'absence ou l'insuffisance d'éléments concernant le projet ou sur ses impacts. Les observations questions et propositions issues des contributions du public sont classés suivant les 2 thèmes qui ont été identifiés dans le PV de synthèse.

Quelques contributions se révèlent particulièrement motivées notamment pour celles auxquelles sont jointes diverses pièces.

Avertissement concernant le résumé des observations

Les contributions du public sont résumées au cas par cas sur les 5 pages qui suivent sans aucune altération ou interprétation qui pourrait porter atteinte au sens des écrits des contributeurs.

Les 5 contributions déposées sur la page dédiée du site de la Communauté d'Agglomération Roissy-Pays de France

Contribution n° 1 de Monsieur Christian Jean déposée le 29 mai 2021

Pas d'opposition au projet qui permet la continuité de la Zone industrielle, mais il ne porte pas les modifications d'infrastructures routières qui s'avèrent déjà complètement dépassées par le volume de circulation et le stationnement des poids lourds sans cesse plus nombreux

Autres points cités :

1/ Le terrain est une ancienne décharge d'où une structure du sol qui va devoir être en partie extraite qui va s'ajouter aux zones de stockage du « tout venant » de la Région
Le projet n'apporte pas d'élément de réponse concernant la pollution des sols de l'IDF alors que l'environnement se doit d'être écologique.

2/ Il faut redéfinir le schéma de circulation des poids lourds mais aussi et surtout les espaces à créer pour permettre leur stockage et en particulier au regard des obligations de repos des chauffeurs de poids lourd

3/ Les RD des zones industrielles sont envahies de poids lourds qui stationnent de façon irrégulière défonçant tous les bas-côtés qui ne sont ni prévus ni autorisés au stationnement qui empêche la création de voies piétonne ou cyclables entre le centre-ville de Saint-Witz et la Gare

Quand un projet sera- il présenté avec ces points ? Il y a lieu d'imposer la création de voie de circulations doubles de manière à éviter les bouchons quotidiens qui se forment avec l'afflux des camions à certaines heures et certains jours.

A titre d'exemple les camions qui stationnent de façon irrégulière car Surveilliers et les entrepôts n'ont pas prévu de places pour les camions en attente soit de déchargement soit du repos obligatoire des chauffeurs en particuliers internationaux.

Sur la zone de Moimont avec l'arrivée des camions de transport de voitures de nationalité lituanienne, on constate tous les lundis matin un bouchon de plus de 10 camions interdisant l'accès au reste de la Zone d'activités.

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

La circulation sur les RD et voies communales doit-être revue et modifiée avant tout projet d'extension des zones d'activité de Fosses, Marly la ville, Survilliers, Saint-Witz, et Vémars.

L'accès au rond-point de l'A1 et à la RD917 doit être entièrement revu, les voies doivent être multipliées par deux pour éviter les bouchons inévitables.

Il en va de la survie de l'habitation de cette zone rendue impossible par l'afflux des poids lourds.

Eléments communiqués par Madame Harmonie Grenier de la société RTE déposés le 31 mai 2021.

Nota :

Il s'agit d'éléments complémentaires qui ont été communiqués durant l'enquête par l'exploitant des ouvrages électriques à très haute tension, à ce titre ils ne sont ni considérés, ni comptabilisés en tant que contribution émanant du public.

Ils font l'objet du paragraphe IX-4-4 (page 42) traitant des éléments complémentaires recueillis durant l'enquête

Contribution n° 2 de Monsieur Vanderstigel déposée le 7 juin 2021

Le projet présente de nombreux avantages en termes :

- d'emploi pour les communes environnantes,
- d'occupation d'un espace qui ne peut plus être remis en activité agricole, donc il est sans impact sur les capacités de production agricole,
- de proximité avec les moyens de communication : gare, route de desserte (D317) et une autoroute, l'A1.

Le dossier aborde plusieurs sujets mais rien sur l'accès à la D 317 si ce n'est une remarque pour une piste cyclable.

1/ En plus des personnes travaillant sur le site (plusieurs centaines), une grande partie des surfaces construites sont des entrepôts logistiques donc liés à des entrées /sorties de camions. La problématique de l'entrée et de la sortie de la ZAE est traitée par un aménagement prévoyant une insertion de trafic orienté Nord /Sud.

En dehors du trafic des véhicules particuliers pouvant provenir de toutes communes avoisinantes, on peut raisonnablement penser que la majorité du trafic des camions sera en provenance de l'A1 via la sortie St Witz (voir plan A1) et non par la 1017 (appellation de la D317 dans le département de l'Oise). Cet accroissement conjoint camions /véhicules particuliers n'est pas abordé dans le projet présenté.

2/ Actuellement (voir le plan 2 joint) la jonction D16/D317 se fait par un demi échangeur. La D16 dessert vers l'ouest deux zones d'activités, celle de Marly et celle de StWitz/Survilliers/Fosses. On constate déjà des problèmes d'insertion de trafic à certaines périodes de la journée avec des remontées de file sur la bretelle d'accès à la D16. Idem pour l'accès vers le Sud de la 317, c'est-à-dire vers l'entrée de la future ZAE. L'attente pour tourner à gauche quand on vient de l'autoroute va créer une file qui se situera au milieu de la route, d'où des risques de blocage de fonctionnement du demi-échangeur et surtout d'attentes conduisant à des comportements à risque tendant à forcer le passage.

3/ Pour quitter la ZAE, pour ceux qui veulent reprendre l'A1 il faudra faire un retournement au rond-point de Villeron, ensuite une option consistera à prendre la D10.

4/ Un aménagement de l'intersection D317/D10 est certainement à prévoir pour permettre un dégagement aisé sur la droite pour les camions, cela n'est pas abordé.

Reste également à valider le raccordement D10/D16.

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

Sur l'ensemble de ces points rien n'est évoqué dans le projet. Je suis donc très surpris de constater, pour un projet d'une telle ampleur, qu'aucune mention de cette problématique et qu'aucune étude prévisionnelle de trafic n'ait été menée avec les solutions proposées pour y faire face.

Si nous les aménagements ne sont pas identifiés maintenant c'est la collectivité qui aura à les supporter et à les mettre en œuvre et alors que le trafic aura augmenté (donc des perturbations pour tous les usagers), s'ils sont mis en évidence maintenant, ils feront partie du projet et seront donc à intégrer dans les investissements de l'aménageur et seront disponibles dès le démarrage de l'activité de la ZAE.

Plan 1 joint (annexe n°)

Plan 2 joint (annexe n°)

Contribution n° 3 de Madame Lambert déposée le 14 juin 2021

Parc d'activité ou encore des entrepôts de stockage ? Les camions sont déjà un problème récurrent sur le secteur.

Contribution n° 4 de Monsieur Bocquet déposée le 29 juin 2021 Conseiller municipal environnement, eau et assainissement et membre d'associations environnementales impliquées dans la préservation de l'environnement naturel et cadre de vie du Sud de l'Oise et de l'Est du Val d'Oise

- Concernant les opportunités économiques et d'emplois, il y a trop peu d'éléments sur le profil des entreprises (à part une zone de logistique de 4 ha sur les 19 qui seraient concernés par la zone) et donc des emplois potentiels.
- Dans les pages 10 à 12 du compte rendu de la réunion du 1 avril 2021, les aspects de proximité de la ligne RER D, la RD 317 et l'A1 et une zone immobilière neuve sont présentés comme des opportunités, alors qu'à ce jour :
 - le RER D n'offre pas le service attendu (irrégularités de circulation, retards multiples, sécurité)
 - la RD 317 est déjà très chargée avec beaucoup de camions et que le D10 permettant déjà de relier la zone de logistique St Witz/Fosses/Survilliers est aussi très chargée et accidentogène
 - il est évoqué la proximité de la liaison Roissy/Picardie....alors qu'elle ne s'arrêtera pas sur la zone et qu'au contraire elle aura un impact négatif sur un environnement déjà très dégradé sur le périmètre.
- Il est évoqué une offre immobilière neuve? De quoi s'agit-il?
- Il est rappelé que de l'amiante a été stockée sur cette zone pendant des années et qu'une zone de 30 cm servirait de protection? Qu'a t- il été fait en matière d'étude d'impact liée à la présence de l'amiante?
- Cette zone est considérée comme un point noir par le SICTEUB en matière de gestion des eaux pluviales, ou est l'avis délivré par le SICTEUB en qualité de PPA ?
- Il est évoqué des questions posées par les représentants du département ou de la région (profil des entreprises? Plan vélo sur cette zone spécifique? Trame herbacée?...) avec à chaque fois des suites à donner du type "à étudier", "à reformuler"?

Pour ces raisons, et en particulier sur le manque de précisions pour la gestion des stationnements et de la circulation des poids lourds dans une zone particulièrement chargée, ainsi que l'absence d'une véritable étude d'impact , je m'oppose à ce projet.

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

Contribution n° 5 de Madame Delgado déposée le 29 juin 2021 - adjointe au Maire de Saint-Witz.

1 – le projet manque de précisions sur le type d'entreprises qui doivent s'y implanter. Sur les 19 hectares de la zone, je ne vois que 4 ha occupés par une zone logistique.

Il est évoqué une "offre immobilière neuve" ! Quelle est-elle, sachant que cette zone n'est pas classée à aménager ?

2 - Accessibilité : le RER D est déjà surchargé, sujet à des retards constants, des annulations de service sans compter l'accumulation dans les rames des usagers avec les zones d'habitation qui se construisent juste en face sur Survilliers et sur Saint-Witz;

3 - La liaison Roissy Picardie ne s'arrêtera pas sur ce projet d'implantation.

4 - la RD 317 est accidentogène : Une voie aller/retour. Comment vont sortir les camions de la zone logistique envisagée ? Se servir du rond- point Fosses/La Chapelle où circulent et s'arrêtent la nuit des dizaines de camions ? Couper la route aux véhicules venant de leur gauche ? Monopoliser le rond- point d'accès à la déchèterie de Louvres pour faire demi- tour vers le Nord ?

5 - Quant à la RD10, elle est surchargée y compris la nuit par les camions qui rallient le site Amazon et les zones implantées sur Saint-Witz. Les abords sont inondés de déchets de toutes sortes, y compris gravas. Les Wéziens en ont assez de côtoyer des poubelles sauvages !

6 - Il est de notoriété que de l'amiante a été déposée pendant des années sur cette zone. Il est illusoire qu'une épaisseur garantie de 30 cm suffira à protéger l'implantation. Une étude environnementale a-t-elle été réalisée à ce sujet ? Quid des effets délétères qui peuvent surgir chez le personnel au titre de maladie professionnelle ?

7 - Le syndicat de gestion des eaux pluviales a signalé il me semble que cette zone n'est pas exploitée. Je ne vois pas leur avis dans les avis personnes publiques associées.

8 - Le département réalise actuellement une piste cyclable à proximité immédiate. Qui emportera la place entre un vélo et un camion? Je n'ai pas de visibilité sur ce point.

9 - enfin je ne vois pas où et comment vont stationner les camions ? Un accueil honorable (alimentaire, hygiène) est-il prévu?

Autre contribution pour le compte de Monsieur Richaud déposée le 29 juin 2021 – PDG de la société Techma and Co

Le courrier transmis au sujet des parcelles C152, C 356, C 359, C 393 et C 394 situées sur la Commune de SAINT WITZ, ne concerne pas le projet. Il ne peut donc pas être considéré comme une contribution à la présente enquête.

L'opportunité de la demande de la société THECMA AND CO qui vise le reclassement des parcelles ci-dessus en zone Aa est liée à l'éventuelle possibilité de procéder à une autre modification du PLU totalement indépendante du projet du parc d'activités qui est présentée au moment de l'enquête de la déclaration de projet qui devrait emporter la mise en compatibilité du PLU de Saint witz.

Les 4 contributions déposées sur le registre d'enquête qui était à la disposition du public à la mairie de saint Witz

Contribution n° 6 de Madame Guillot déposée le 29 juin 2021

Le projet est flou quant à la distribution des espaces concernés, qu'elle sera la part vouée aux entrepôts de logistique et à leur lot de camions ?

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

Le secteur est déjà saturé par les trafics incessants de poids lourds et les infrastructures routières n'évoluent pas.

Stationnement anarchique des camions sur les bas-côtés y compris sur les BAU de l'A1 aux abords de la sortie n°7 avec tous les risques induits

Le grand Roissy et le Grand Paris pourrissent la qualité de vie de notre zone.

Je suis contre ce projet dans l'état actuel des études et des aménagements.

Contribution n°7 de Madame Bouladoux déposée le 29 juin 2021

La disparition des terres agricoles interpellent.

Le changement dans le PLU de terres agricoles en zone économique me fait réagir car il est de bon sens de vouloir les préserver pour nourrir la population et créer des emplois.

La zone est très grande, il faut veiller à ne pas y mettre d'activités de logistique car elles sont créatrices de peu d'emploi et de beaucoup de nuisances (bruit, pollution, trafic intense et problème de sécurité)

Il est nécessaire que la zone d'activités reçoive de petites entreprises ce qui permettrait de créer plus d'emplois avec quelques voitures supplémentaires ou transport en commun à la place d'énormes camions.

Contribution n° 8 de Monsieur Buchet déposée le 29 juin 2021 - Maire honoraire

Projet qui permet de rendre une utilité économique à la zone dégradée par l'exploitation du sablon et le stockage d'amiante en sous-sol. Il faudra être vigilant concernant le respect des normes à travers le permis d'aménager.

Contribution n° 9 de Madame Courtois déposée le 29 juin 2021-conseillère municipale à Vémars

Je suis effrayé qu'un tel projet créateur d'emplois n'étudie pas les diverses contraintes (contraintes environnementales air, eau, bruit) ainsi que les contraintes de circulation globale au regard des communes environnantes sans proposition de plan de circulation, circulation qui est déjà fort dense et dangereuse.

Aucun aménagement n'est réellement prévu (piste cyclables, parkings pourtant nécessaires aux routiers pour leurs coupures obligatoires, containers pour qu'ils puissent laisser leurs déchets). Les poids lourds constituent un danger pour les autres usagers lorsqu'ils forcent le passage après un arrêt sauvage.

A force, les transports routiers saturent l'air en particules fines qui est déjà au niveau du périphérique parisien.

De nouveaux ronds-points sont à prévoir entre la D10 et la D 317 ainsi que l'élargissement du péage à la sortie de l'A1 pour ne pas bloquer tous les autres véhicules .

XIII- SYNTHÈSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES ÉLÉMENTS RECUEILLIS DURANT L'ENQUÊTE AINSI QUE DES RÉPONSES DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ROISSY-PAYS DE FRANCE

Cette partie du rapport comporte, pour chaque thème d'observations préalablement défini par le soussigné et pour chaque étape de l'enquête, la succession d'éléments ci-après:

- le procès-verbal de synthèse des observations tel qu'il a été communiqué à la Communauté d'Agglomération et la municipalité le 8 juillet 2021 qui présente:
 - une synthèse des observations du public
 - une analyse et/ou questions du commissaire enquêteur au regard des observations du public et ou des éléments complémentaires recueillis au cours de l'enquête
- l'intégralité des réponses du 22 juillet 2021 de la CARPF en réponse au procès-verbal de synthèse des observations
- les avis du commissaire enquêteur.

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

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET DES ELEMENTS
RECUEILLIS DURANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE QUI A EU LIEU ENTRE
LE 28/05/2021 ET LE 29/06/2021**

**REALISATION D'UN PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES
DECLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE
DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT WITZ**

* * *

Le procès-verbal traite de la participation du public durant les permanences ainsi que des contributions écrites qui ont été émises au cours de l'enquête, elles sont suivies en tant que de besoin d'une analyse et/ou questions du commissaire enquêteur en vue de faciliter les réponses du maître d'ouvrage.

Les divers éléments du dossier ainsi que ceux qui ont été recueillis au cours de l'enquête font également partie du procès-verbal de synthèse.

I) La participation du public à l'enquête publique unique

L'enquête a été marquée par une participation du public constante et assez peu importante qui s'est toutefois démentie lors de la dernière permanence dont le créneau horaire a dû être élargi.

A contrario, les personnes qui se sont déplacées ont montré un vif intérêt à l'enquête publique dont une personne possédant une bonne connaissance du dossier pour avoir participé à son élaboration lors de la précédente mandature de l'équipe municipale.

Parmi les 8 personnes qui se sont déplacées au cours des permanences 6 se sont présentées à leur propre initiative, les 2 autres personnes qui représentaient d'une part la société RTE et d'autre part les propriétaires des terrains concernés par le projet ont répondu favorablement à une demande d'entretien exprimée par le commissaire enquêteur. Une des personnes est revenue à une autre permanence.

Les entretiens avec le public durant les permanences

Les principales observations et interrogations du public qui ont été exposées au cours des permanences sont donc issues de 6 entretiens, l'organisation des 2 autres entretiens ayant eu pour but d'apporter des éléments complémentaires. Ils sont cependant pris en compte à ce titre dans le présent procès-verbal de synthèse.

1/ l'entretien du 03/06/2021 avec Monsieur Venderstigel - responsable de l'Urbanisme à la mairie de Saint Witz durant les mandatures 2008/2014 et 2014/2020 :

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

- Le dossier évoque le traitement à réaliser sur la RD 317 (entrée et sortie) mais pas sur l'accès via l'A1 et réciproquement l'accès de la RD 317 par le CD 16.
- Absence d'étude de trafic routier qui est indispensable compte tenu des perturbations que le projet va entraîner.

2/ l'entretien du 12/06/2021 avec Madame Géant - conseillère municipale à Saint Witz qui s'est exprimée et qui devait déposer une contribution concernant :

- Les problèmes causés par le trafic des camions sur la circulation et le stationnement
- La nécessité d'avoir des pistes cyclables dans le parc d'activités

3/ les 4 entretiens du 29/06/2021 avec :

Madame Bouladoux

- La disparition des terres agricoles interpelle
- Les activités logistiques sont peu créatrices d'emploi et apportent beaucoup de nuisances

Monsieur Buchet - précédent maire de Saint Witz

- Le projet permet de rendre une utilité économique à la zone dégradée par l'exploitation du sablon et le stockage d'amiante.

Madame Courtois - conseillère municipale à Vémars

- Le projet ne traite pas les contraintes environnementales air, eau, bruit ainsi que celles liées à la circulation
- des parkings pour les camions sont à prévoir ainsi que de nouveaux ronds-points entre la D10 et la D317.

Monsieur Richaud - PDG de la société Techma and Co

- Cet entretien qui a également fait l'objet d'un courrier concerne les parcelles C152, C 356, C 359, C 393 et C 394 qui sont situées actuellement sur la Commune de SAINT WITZ en zone A du PLU, elles sont localisées totalement en dehors de la zone du projet.

L'opportunité de la démarche de la société THECMA AND CO vise à établir une demande de reclassement des parcelles ci-dessus en zone Aa du PLU, en vue d'une activité économique non agricole, dans le même temps et sans lien en terme de projet avec la présente mise en compatibilité du PLU qui est organisée dans le cadre précis d'une procédure déclaration de projet liée à la création du parc d'activités.

En conséquence le courrier qui ne peut pas être considérée comme une contribution à la présente enquête n'est pas comptabilisée parmi les contributions écrites ci-après.

Une copie du courrier sera toutefois jointe aux pièces annexes du rapport d'enquête

Les contributions écrites émises par le public

Parmi le public qui s'est exprimé lors des permanences, 1 personne a déposé une contribution via l'adresse mail qui figurait sur l'arrêté d'ouverture d'enquête:

enqueteDECPROpluStWitz@roissypaysdefrance

Par la suite, 3 personnes sur les 4 qui ont également souhaité rencontrer le commissaire enquêteur ont déposé une contribution manuscrite sur le registre d'enquête et 4 autres

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

contributions dématérialisées ont été relevées sur la page dédiée du site internet Roissy-Pays de France

Au total le public s'est exprimé suivant 9 contributions pouvant être prises en compte à ce titre dont 7 ont été portées le dernier jour de l'enquête, le 29/06/2021.

5 contributions ont finalement été recensées sur le site internet de Roissy-Pays de France et 4 ont été relevées sur le registre d'enquête qui était à la disposition du public à la mairie de Saint Witz durant les 33 jours consécutifs de l'enquête unique.

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 5 contributions du public déposées sur le site internet de Roissy-Pays de France se révèlent par ailleurs particulièrement motivées.

Il est à noter que les souhaits exprimés par le public de motiver ses observations se prêtent bien au choix d'avoir utilisé une possibilité d'expression dématérialisée qui est plus propice à une réflexion et préparation que de rédiger directement une contribution dans le registre d'enquête lors des permanences. Une de ces 5 contributions a notamment fait l'objet de pièces jointes (plans avec annotations).

Les contributions du public sont synthétisées et analysées suivant le chapitre ci-après « Synthèse et analyse des observations du public »

Deux contributions font état d'un avis défavorable en l'état du dossier du projet de parc d'activités tel qu'il est présenté.

Les contributions 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 exposées durant les permanences.

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

II.1) 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

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

2b) Effets sur les infrastructures routières

2c) Effets sur l'air l'eau et le bruit

2d) Effets de la pollution amiante du site

II.2 Synthèse et analyse des observations du public

1) Programmation des activités du parc et création d'emplois

| <i>Contributions concernées</i> | <i>Synthèse des observations du thème</i> |
|--|---|
| <i>n°3, n°4, n°5, n°6, n°7</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Parc d'activités ou entrepôts de stockage ? - Peu d'éléments sur le profil des entreprises et donc des emplois potentiels. - manque des précisions sur le type des entreprises - Projet flou quant à la distribution des espaces concernés, qu'elle sera la part vouée aux entrepôts de logistique ? - Il faut veiller à ne pas y mettre d'activités de logistique car elles sont peu créatrices d'emplois... - il est nécessaire que la zone d'activités reçoive de petites entreprises ce qui permettrait de créer plus d'emplois ... |

1a) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur

Il ressort de ce thème d'observations qui ont été 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.

Suivant le dossier de déclaration de projet, 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 (partie III du PV de synthèse), 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 donc de justes précisions sur la programmation des activités à terme.

Par ailleurs, la réalisation d'une étude d'impact ultérieure à travers le dossier du permis d'aménager qui sera sans doute soumis à évaluation environnementale systématique ne peut pas se substituer à la démonstration sine qua non de l'intérêt général du projet qui doit intervenir dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet.

1b) Réponses de la Communauté d'agglomération Roissy-Pays de France

L'objet de la déclaration de projet porte sur la réalisation d'un parc d'activités économiques à vocation mixte sur un site localisé sur la commune de Saint-Witz dans le cadre de la politique de

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

développement économique et d'aménagement de l'espace communautaire de la Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France, qui a souhaité engager la création de cette zone d'activités permettant de générer entre 400 et 600 emplois à terme.

Ce site a été exploité jusqu'en 2018 en tant qu'installation de stockage de déchets inertes. Bien que remis en état, il n'a pas été préparé pour une vocation agricole. Cette activité a par ailleurs généré un flux de poids lourds.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone impose la mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint Witz afin d'encadrer les conditions d'implantation d'une zone d'extension à vocation économique, au travers de la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) assortie d'un nouveau règlement (écrit et graphique). Elle est compatible avec les documents supra communaux et en particulier le SCOT de Roissy Pays de France qui identifie la zone de Saint-Witz comme extension urbaine au sein d'une enveloppe maximale de 1422 hectares à l'échelle de la CA Roissy Pays de France à l'horizon 2030.

Le périmètre du projet représente 19 hectares au sein duquel il est prévu :

- un lot de 9 hectares (47% de l'emprise du projet) voué à accueillir une activité logistique sur environ 40 000 m² SDP (surface de plancher).

Le site étant contraint par des lignes à très haute tension qui traversent le site selon un axe N/S, le lot alloué à de l'activité logistique ne pourra être supérieur à cette emprise.

- 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 effet, la localisation préférentielle des lots d'activités purement tertiaires doit être envisagée à proximité des points de desserte par les transports en commun.

Comme rappelé dans le dossier de déclaration de projet, suite à la crise économique liée à la pandémie de covid 19 qui a particulièrement touché le territoire du fait de sa grande spécialisation économique tournée vers la plateforme aéroportuaire, la communauté d'agglomération Roissy Pays de France souhaite permettre une diversification du tissu économique. Pour cela, elle entend offrir les conditions d'une programmation plus mixte. C'est dans cet objectif que dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, l'OAP opposable aux Tiers, a été rédigée.

L'OAP, garante d'une programmation mixte, additionnée aux contraintes de constructibilité du site liées aux lignes à très haute tension, contiennent la programmation logistique à cette emprise de 9 hectares pour laquelle le règlement du PLU à mettre en compatibilité vient encadrer la constructibilité (règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol des constructions, normes de stationnement, gestion en surface des eaux pluviales...).

- Les 2 hectares restants sont destinés aux espaces communs et espaces verts.

Le nombre d'emplois créés par l'implantation de ce nouveau parc d'activités, estimé entre 400 et 600, a été calculé selon un ratio « estimation haute » et « estimation basse » issu de l'observation des réalités du territoire. Sans connaissance fine des activités qui viendront

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

s'implanter, la CARPF est volontairement restée prudente sur ces estimations en indiquant une « fourchette » assez large.

Il est néanmoins possible de préciser cette estimation par type d'activités attendues, et ce, à partir de ratios issus de données récoltées sur d'autres zones d'activités récemment créées sur le territoire de l'agglomération et présentant le même type de programmation économique.

Ainsi, sur la ZAC de la Butte aux Bergers à Louvres :

- une activité logistique crée en moyenne 35 emplois / hectare de SDP
- d'autres activités type PME PMI créent en moyenne 55 emplois /hectare de SDP

Sur les emplois créés par l'implantation d'activités tertiaires, une étude de l'Institut Paris Région (ex IAU Ile-de-France) de décembre 2018 relative aux zones et parcs d'activités économiques en Ile-de-France estime entre 150 et 200 le nombre d'emplois créés par hectare de SDP.

Ces chiffres donnés ci-avant ne constituent néanmoins **que des références qui ne présagent en rien le nombre d'emplois qui sera réellement créés sur la zone**. Ils nous permettent néanmoins de conforter l'estimation du nombre d'emplois créés sur le futur parc d'activités économique Terre de Guépelle.

Si l'on estime que la répartition entre les activités type PME/PMI et les bureaux d'accompagnement de ces activités est respectivement de 85% et 15% sur les 40 000 m2 de SDP prévus, ces références permettent de venir affiner les estimations en matière d'emplois créés :

- entre 100 et 200 emplois pour l'activité logistique de 40 000 m2 de SDP
- entre 150 et 250 emplois pour les autres activités type PME/PMI sur 34 000 m2 de SDP
- entre 90 et 120 emplois pour les activités tertiaires sur 6 000 m2 de SDP

Soit une création totale d'emplois estimée entre 340 et 570 sur l'ensemble du futur parc d'activités.

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Witz pour approbation sera précisé sur ces points, et les justifications seront complétées.

1c) Avis du commissaire enquêteur

Les réponses de la CARPF apportent d'utiles précisions concernant la répartition des activités qui sont envisagées sur une superficie de 17 ha par rapport aux 19 ha aménageables du parc:

- 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).
- des 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

La corrélation du nombre d'emplois par rapport aux types d'activités est démontrée. La fourchette du nombre d'emplois estimé entre 340 et 570 reste cependant prudente et large, la fluctuation importante de + 65% entre l'estimation basse et haute ne favorise pas la nécessaire

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

appréciation de l'intérêt général dans le cadre d'une procédure spécifique ou elle doit être particulièrement démontrée.

2) Avantages et inconvénients associés au projet

| Sous thèmes | Contributions concernées | Synthèse des observations |
|--|--|--|
| | n°1, n°2, | <ul style="list-style-type: none"> - Pas d'opposition au projet qui permet la continuité de la Zone industrielle - Le projet présente de nombreux avantages en termes : <ul style="list-style-type: none"> - d'emploi pour les communes environnantes, - d'occupation d'un espace qui ne peut plus être remis en activité agricole, - de proximité avec les moyens de communication : gare, route de desserte (D317) et une autoroute, l'A1. |
| 2a) Effets sur la circulation et le stationnement des camions | n°1, n°2, n°3, n°4, n°5, n°6, n°9 | <ul style="list-style-type: none"> - Redéfinir le plan de circulation des poids lourds et les espaces à créer pour leur stockage ainsi qu'au regard des obligations de repos des chauffeurs de poids lourds - Revoir et modifier la circulation sur les RD et voies communales avant tout projet d'extension des zones d'activités. - Revoir l'accès au rond-point de l'A1 et à la RD917 et multiplier par 2 les voies pour éviter les bouchons inévitables - Absence de mention de la problématique et d'étude prévisionnelle de trafic avec les solutions proposées pour y faire face - Les camions sont déjà un problème récurrent sur le secteur. - Manque de précisions pour la gestion des stationnements et de la circulation des poids lourds dans une zone particulièrement chargée et absence d'une véritable étude d'impact - Comment vont stationner les camions ? Un accueil honorable (alimentaire, hygiène) est-il prévu? - Le secteur est déjà saturé par les trafics incessants de poids lourds - Le projet n'étudie pas les contraintes de circulation globale au regard des communes environnantes sans proposition de plan de circulation |

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

| | | |
|---|----------------------|--|
| 2b) Effets sur les infrastructures routières | n°1, n°2, n°9 | <p>Aucun aménagement prévu (piste cyclables, parkings) pourtant nécessaires aux routiers pour leurs coupures obligatoires...</p> <p>Absence des modifications d'infrastructures routières qui sont dépassées par le volume de circulation et le stationnement des poids lourds</p> <p>Aménagement de l'intersection D317/D10 certainement à prévoir pour permettre un dégagement aisé sur la droite pour les camions.</p> |
| 2c) Effets sur l'air l'eau et le bruit | n°4, n°5, n°9 | <p>Cette zone est considérée comme un point noir par le SICTEUB en matière de gestion des eaux pluviales, ou est l'avis délivré par le SICTEUB en qualité de PPA ?</p> <p>Absence d'avis du syndicat de gestion des eaux pluviales qui aurait signalé que la zone n'est pas exploitée.</p> <p>Un projet qui n'étudie pas les diverses contraintes (contraintes environnementales air, eau, bruit)</p> <p>A force, les transports routiers saturent l'air en particules fines qui est déjà au niveau du périphérique parisien.</p> |
| 2d) Effets de la pollution amiante du site | n°4, n°5, n°8 | <p>Concernant l'amiante qui a été stockée sur cette zone pendant des années il est rappelé qu'une zone de 30 cm servirait de protection? Qu'a t- il été fait en matière d'étude d'impact liée à la présence de l'amiante?</p> <p>Une épaisseur de 30 cm suffira-t-elle à assurer une protection Une étude environnementale a- t-elle été réalisée? Quid des effets délétères qui peuvent surgir chez le personnel au titre de maladie professionnelle ?</p> <p>zone dégradée par l'exploitation du sablon et le stockage d'amiante en sous-sol. Il faudra être vigilant concernant le respect des normes à travers le permis d'aménager.</p> |

2a) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur

Parmi les contributions du second thème d'observations émises par le public 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.

Le dossier du projet présente une synthèse des justifications de l'intérêt général concernant les avantages du projet pour le développement économique en matière de localisation, de vocation

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

économique, d'emplois par rapport aux zones d'activités plus anciennes ainsi qu'en matière d'attractivité territoriale.

De même l'intérêt général prend en considération les avantages du projet en termes urbanistiques et écologiques.

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 relèvent pourtant de la même nécessité de pouvoir porter une appréciation dans le cadre de la présente déclaration de projet.

Dans le prolongement du thème précédent et en vue d'être en mesure de pouvoir me prononcer sur l'intérêt général global du projet de parc d'activités, ce dernier devrait donc également être confronté à l'ensemble de ses paramètres au-delà de son objet principal.

Il s'agit en particulier de prendre en considération les contraintes, impacts et autres conséquences éventuelles, qu'elles soient environnementales ou non, dont notamment celles qui sont citées sans caractère d'exhaustivité dans les contributions du public classées parmi ce second thème d'observations qui regroupe les 4 sous thèmes rappelés ci-après :

- Effets sur la circulation et le stationnement des camions
- Effets sur les infrastructures routières
- Effets sur l'air l'eau et le bruit
- Effets de la pollution amiante du site

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 à la nécessaire démonstration de l'intérêt général du projet qui doit avoir lieu dans le cadre de la présente enquête.

Par ailleurs, il me semble utile de rappeler que les impacts en termes de mobilité peuvent également être de nature différente qu'environnementale.

Dans le cas du présent projet de parc d'activités, la déclaration de projet est prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme dont le champ d'application est très large.

2b) Réponses de la Communauté d'agglomération Roissy-Pays de France

Il est rappelé que cette procédure se fonde sur les dispositions des articles L. 300-6 du Code de l'urbanisme permettant de modifier les règles du PLU qui s'opposent à la réalisation des projets publics ou privés de travaux, de construction ou d'opérations d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général.

Cette procédure est distincte de la déclaration de projets au titre de l'article L. 126-1 du Code de l'environnement qui correspond aux projets publics de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages qui font l'objet d'une enquête publique dite "Bouchardeau" et sont obligatoirement soumis à étude d'impact et à enquête publique, ce qui n'est pas le cas de la présente déclaration de projet.

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

En effet, l'avis de l'autorité environnementale du 25 juin 2019 (jointe au dossier d'enquête publique) a considéré que la présente procédure de mise en compatibilité du PLU ne nécessitait pas d'évaluation environnementale dans la mesure où elle n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes".

L'opération fera nécessairement l'objet de demandes d'autorisations d'urbanisme qui seront soumises à étude d'impact et à évaluation environnementale permettant d'évaluer finement les effets du projet sur l'environnement, et le cas échéant, d'en définir les mesures afin d'éviter, réduire ou compenser ces impacts. Cette procédure sera également soumise à une enquête publique ultérieure.

Néanmoins, la CARPF entend préciser 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. Cette étude s'était basée sur des hypothèses de trafic (VL et PL) qui ont été modélisées en plusieurs points, avec des simulations en HPM (heure de pointe du matin) et HPS (heure de pointe du soir). Le conseil départemental du Val d'Oise dont dépend la RD 317 a été rencontré à plusieurs reprises et a convenu de la pertinence de la proposition d'accès en tourne à droite de la ZAE future à la RD 317.

En tenant compte de la configuration d'implantation du site, le calcul de l'impact sonore a été réalisé au niveau des habitations les plus exposées avant et après le projet. Il en a résulté que l'évolution du trafic routier liée à la réalisation du parc d'activités économiques entrainera une très faible hausse des niveaux de bruit. Les émergences sonores engendrées au voisinage par le parc d'activités sont conformes en périodes diurne et nocturne. En conséquence, l'étude « entrée de ville » avait conclu qu'aucun traitement acoustique spécifique n'était nécessaire.

De plus, le site a été exploité pendant 9 ans par l'ISDI et au regard des m3 de matériaux stockés, le site a supporté entre 50 et 60 rotations de camions par jour (entrées et sorties).

Toutefois, afin de répondre aux observations émises sur ce point dans le cadre de l'enquête, ces éléments seront précisés et finalisés pour être intégrés au dossier de déclaration de projet pour approbation.

Sur le sujet du stationnement, les activités logistiques à haute valeur ajoutée disposent généralement d'une zone de stockage pour les poids-lourds. La gestion du stationnement à la parcelle est une prescription règlementaire proposée dans le projet de règlement de la zone AUeco. Néanmoins, la CARPF propose de rajouter cette mesure à l'OAP afin d'être en cohérence avec le projet de règlement, en rajoutant que pour l'activité logistique, cela se traduira par l'intégration d'une zone de stockage dimensionnée pour répondre aux besoins liés à l'activité. Afin de s'en assurer pour le projet d'implantation du parc d'activité, la CARPF propose d'ajouter cette disposition au projet d'OAP. Pour les autres activités, qui entraîneront un trafic de poids-lourds moindre que l'activité logistique, la gestion du stationnement se fera à la parcelle, aussi bien pour des raisons de gestion que de sécurité. En effet sur certains secteurs l'offre de

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

stationnement peut être rapidement détournée vers des mésusages qui comporteraient des contraintes de nature d'ordre public.

Concernant la gestion des eaux pluviales et 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.

Enfin, certaines observations recueillies lors de l'enquête ont fait émerger des inquiétudes quant à la présence d'amiante à proximité du secteur de projet. La CARPF souhaite apporter des éléments de précision :

- 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.

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



Localisation du projet et des anciennes activités ISDI et ISDND

Le dossier de déclaration de projet pourra être complété des points évoqués ci-avant, par des compléments d'étude à notre disposition ou nécessitant d'être mis en œuvre.

2c) Avis du commissaire enquêteur

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

Le champ d'application de l'article L. 300-6 est ainsi très large.

Le code de l'urbanisme dispose dans son article L153-54 que :

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

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

Le juge du fond exerce un contrôle entier sur l'intérêt général s'attachant à la réalisation d'un projet. La portée de ce contrôle se justifie par l'objet même de ce type de mise en compatibilité qui se caractérise par d'importants allègements procéduraux (pas de concertation préalable, un simple examen conjoint des personnes publiques associées), en comparaison avec la procédure de révision du PLU.

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.

Nécessité de prendre en compte tous les paramètres du projet pour apprécier l'intérêt général

L'autorité environnementale qui a considéré dans son avis du 25 juin 2019 que la présente procédure ne nécessitait pas d'évaluation environnementale ne s'oppose ni ne dispense de la nécessité de pouvoir disposer dans le cadre de la présente enquête publique unique de tous les paramètres en dehors de l'objet même du projet, notamment ses avantages et inconvénients permettant de pouvoir apprécier l'intérêt général du projet, indépendamment des demandes ultérieures d'autorisations d'urbanisme qui seront soumises à étude d'impact et à évaluation environnementale

Les précisions apportées concernant certains impacts :

La CARPF indique que les impacts du projet sur les circulations et le bruit générés 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.

Le résultat de cette approche qui n'était pas communiqué dans le dossier de déclaration de projet concerne :

- Le conseil départemental du Val d'Oise qui a convenu de la pertinence d'une proposition d'accès en tourne à droite de la ZAE future à la RD 317.
- Le calcul de l'impact sonore lié à l'évolution du trafic routier qui a été mené au niveau des habitations les plus exposées avant et après le projet qui entrainera une très faible hausse des niveaux de bruit. L'étude « entrée de ville » avait conclu qu'aucun traitement acoustique spécifique n'était nécessaire.

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

L'approche menée au regard des impacts partiels du projet 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.

Toutefois, l'analyse des impacts liés à l'augmentation du trafic routier ne peut se limiter qu'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. En conséquence, tous les inconvénients potentiels liés à l'accroissement de la circulation routière générée par projet et faire l'objet d'une véritable analyse.

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

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

Proposition d'une mesure liée au stationnement à ajouter à l'OAP

La gestion du stationnement à la parcelle est effectivement une prescription réglementaire 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.

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

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.

III) Synthèse et analyse des éléments complémentaires recueillis au cours de l'enquête

3-1-a/ Eléments communiqués par Réseau transport Electricité (RTE)

La rencontre du 28/05/2021 avec les représentants de la société RTE a permis de faire un point complet sur les diverses mesures permanentes de sécurité et de sauvegarde des installations à Très Haute Tension (THT) qui font l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP).

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

3-1-b) analyse et remarque du commissaire enquêteur

En fonction d'un plan communiqué par RTE et du dossier d'enquête, le projet de parc d'activités qui comporte des bâtiments dont l'altitude (NGF) prévue est à divers endroits supérieure à celle des conducteurs de la ligne à 225 KV nécessite de déterminer une distance de sécurité latérale d'éloignement qui sera issue du balancement des câbles qui fait partie des dispositions générales rappelées par RTE.

Cette situation associée à une possibilité de mise hors tension de l'ouvrage électrique à THT difficilement envisageable sans programmation annuelle préalable pose question par rapport à la réelle possibilité de construction et d'exploitation des locaux qui pourrait aboutir à une nécessaire adaptation des bâtiments envisagées (voir les éléments du paragraphe 3-3 ci-après)

3-1-c) Réponses de la Communauté d'agglomération Roissy-Pays de France

La CARPF a bien connaissance de cette contrainte liée à la présence de ligne à THT qui traverse le secteur de projet du Nord au Sud. RTE a par ailleurs été consulté en amont de l'enquête et a donné des éléments techniques à respecter et qui seront pris en compte dans le cadre du projet. Leurs observations sont jointes au dossier soumis à enquête publique.

RTE sera à nouveau consulté dans le cadre de l'instruction des permis de construire, notamment pour le bâtiment logistique, afin que son implantation, sa volumétrie et sa phase de construction, tiennent compte de l'ouvrage électrique, de son exploitation et son fonctionnement.

3-1-d) Avis du commissaire enquêteur

Je prends note des réponses qui sont adaptées au regard des contraintes d'exploitation des lignes THT qui bénéficient d'une SUP.

3-2-a/ Echanges avec le représentant des propriétaires fonciers

L'entretien du 03/06/2021 avec Monsieur Chataignier représentant les propriétaires actuels des terrains concernés par le projet de parc d'activités a permis de faire un point sur les tractations en cours qui relèvent d'une promesse de vente signée le 21/12/2020 par les 8 propriétaires des terrains qui concernent 3 parcelles.

3-2-b) Analyse et remarque du commissaire enquêteur

Au cours de l'enquête, la promesse de vente a fait l'objet d'une attestation établie et signée le 03/06/2021 par Maître Marie-Agnès Fixois, notaire associé. Cette dernière qui m'a été transmise par un courrier de Monsieur Chataignier adressé à la mairie de Saint Witz permet de confirmer la présente procédure de déclaration de projet.

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

3-2-c) Réponses de la Communauté d'agglomération Roissy-Pays de France

La CARPF prend bonne note de cette information.

3-2-d) Avis du commissaire enquêteur

Je salue l'initiative de Monsieur Chataignier d'avoir fait établir une attestation par le notaire qui a permis de confirmer la procédure de déclaration de projet.

3-3-a/Eléments communiqués par le porteur de projet potentiel JMG Partners :

En relation avec le propriétaire foncier, JMG Partners, porteur de projets dans le domaine du développement économique, a été rencontré le 28/06/2021. Cette rencontre a permis d'échanger sur plusieurs points :

- 4) Selon une version de programmation des activités qui été examinée à un moment par le porteur de projet JMG Partners qui figure notamment sur le plan page 11 de l'annexe 1 du dossier de mise en compatibilité du PLU, la part de bâtiments de stockage de l'ordre de 70 à 80% de la SDP totale se révèle bien plus importante par rapport au 45% qui sont précisés dans le dossier. Dans cette hypothèse, le nombre d'emplois lié à des activités essentiellement à vocation de logistique serait plus limité.
- 5) Concernant la proximité des bâtiments envisagés avec la ligne électrique à 2 circuits 225KV, la partie avant des bâtiments dans la configuration prévue pour 70 à 80% de bâtiment de stockage devrait nécessairement être modifiée en diminuant sa hauteur initiale de 15 m.
- 6) Par ailleurs le porteur du projet a confirmé après réunion les points ci-après :

Suivant l'article R122-2 du code de l'environnement et à son annexe :

Compte-tenu de la taille du terrain d'assiette et de la surface totale des projets, le permis d'aménager sera soumis à évaluation environnementale systématique avec étude d'impact (incluant l'ensemble des volets, trafic, bruit, faune-flore, etc), de même le projet logistique sera potentiellement en évaluation environnementale systématique.

Suivant l'article L123-2 du code de l'environnement,

Il est précisé que les projets soumis à évaluation environnementale systématique font l'objet d'une enquête publique.

Par ailleurs, le porteur de projet pour le lot 1 d'un bâtiment logistique, rappelle avoir anticipé les contraintes du terrain qui ont menées à l'ébauche du plan de masse présenté par le commissaire enquêteur lors de la réunion.

Il indique aussi que le plan de masse sera finalisé en fonction des contraintes supplémentaires qui apparaîtraient lors du montage du dossier avant dépôt des demandes d'autorisation (ICPE + PC)

3-3-b) Analyse et remarque du commissaire enquêteur

La démonstration de l'intérêt général du projet de parc d'activités, avec ses divers paramètres dont le nombre d'emplois qui est directement lié à la programmation des diverses activités ainsi qu'au regard des impacts potentiels et conséquences prévisibles éventuelles du projet, est

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

nécessaire afin de pouvoir porter une appréciation globale et fondée de l'intérêt général du projet dans son ensemble qui est indispensable dans le cadre d'une déclaration de projet.

L'analyse respective concernant ces deux sujets majeurs est indiquée au regard des 2 thèmes qui correspondent aux observations émises par le public (partie II.2 du PV de synthèse)

3-3-c) Réponses de la Communauté d'agglomération Roissy-Pays de France

Le dossier de déclaration de projet sera précisé sur les points énoncés ci-avant, afin de compléter les justifications de l'intérêt général du projet :

- 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,
- Les impacts du projet sur les circulations autour du site, - Les 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.

La CARPF propose ainsi 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.
- Dans le dossier de mise en compatibilité du PLU, dans la partie « rapport de présentation » – « état initial de l'environnement », des compléments d'étude 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

3-3-d) Avis du commissaire enquêteur

Dans sa réponse, la CARPRF présente une synthèse relative aux précisions qu'elle compte apporter au dossier qui confirme une volonté de pouvoir justifier l'intérêt général du projet en considérant les divers paramètres du projet qui permettront de tirer le bilan des avantages et inconvénients du projet.

Mes avis sont ceux qui correspondent à chacun des thèmes précédents qui relèvent du procès-verbal de synthèse (avis 1.c et 2.d).

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 des activités retenues suivant la réponse 1-b ci-avant.

Comme indiqué précédemment (avis 2.d), l'analyse des impacts liés à l'augmentation du trafic routier ne saurait être limitée aux seules infrastructures routières et aux nuisances sonores,

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

l'ensemble des inconvénients et conséquences prévisibles du projet doit faire l'objet d'une analyse comme les éventuels effets sur l'air et l'eau qui doivent aussi être pris en compte. Les éventuels moyens permettant de réduire les impacts du projet doivent également être analysés

IV) Analyse et questions portant sur le dossier 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

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.

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

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

Dans le prolongement de l'avis 2-d concernant les sites ISDND et ISDI, l'instauration à venir 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 du projet ne devrait vraisemblablement intervenir qu'après l'approbation de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU, lorsque la restriction d'usage interviendra qui sera alors pris en compte dans le PLU au même titre que la SUP concernant le site ISDND.

Dans cette hypothèse, il y aura donc lieu de sursoir à la représentation de cet accès sur le plan des servitudes en vue de l'approbation de la mise en compatibilité du PLU

Type d'entreprise ciblée

L'information relevée dans le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, concernant le lot portant sur 4 ha de terrain prévu pour les activités logistiques, ne correspond pas au dossier de déclaration de projet qui précise que les activités logistiques concernent un bâtiment de 40 000m² de SDP sur 9 ha de terrain soit 45% de l'emprise totale du site (page 14 du dossier de déclaration de projet).

Le projet global est composé de 80 000m² de SDP

Cette remarque au sujet des activités de logistique vient s'ajouter à l'analyse et aux questions qui figurent dans la partie II du présent procès-verbal de synthèse au regard des observations du public (partie II-2 du PV de synthèse)

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

La surface de 4 ha dont il est fait mention dans le procès-verbal de l'examen conjoint correspond bien à la surface de plancher (SDP) vouée à cette activité logistique, et non pas à la surface totale du lot. Il s'agit soit d'une erreur dans la transmission orale des informations, soit d'une erreur de retranscription des interventions dans le procès-verbal de l'examen conjoint.

La CARPF confirme bien que l'activité logistique est prévue sur un lot de 9 hectares, pour une SDP créée de 40 000 m² soit 4 hectares.

Avis du commissaire enquêteur

Je prends note de la confirmation de la SDP de 4 hectares prévue pour les activités logistiques sur une superficie de 9 ha du parc d'activités. Ces éléments de surfaces sont déjà pris en compte à travers le thème 1 d'observations (avis 1c)

Règlement de la zone AUeco concernant les 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. »

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

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.

Gestion des eaux pluviales

Selon une contribution du public, la zone du projet pourrait être considérée comme un point noir par le SICTEUB en matière de gestion des eaux pluviales ? Le SICTEUB a t'il été délivré un avis ?

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

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

Avis du commissaire enquêteur

Voir l'avis 2-c qui est porté au regard du thème 2

VI- BILAN

L'enquête publique unique a fait l'objet d'une participation peu importante mais attentive et concernée qui s'est surtout révélée à la fin de l'enquête que ce soit lors de la dernière permanence ou à travers les contributions déposées par le public.

Parmi les éléments essentiels de l'enquête, le public ne remet pas en cause le projet de parc d'activités mais il établit une relation étroite entre les futurs types d'activités, le nombre d'emplois et les avantages et inconvénients du projet en mettant notamment l'accent sur les divers impacts du projet.

Les observations du public qui sont constructives et compréhensives ont été analysées. Le mémoire en réponse de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France rendu le 22/07/2021 atteste d'une certaine volonté de prendre en compte des observations et de leur analyse.

Les avis qui sont exprimés à la suite par le commissaire enquêteur prennent en compte les réponses de la CARPF que ce soit dans le cadre des observations du public ou dans celui des divers éléments qui ont été recueillis au cours de l'enquête.

Le débat qui a eu lieu durant l'enquête et qui s'est poursuivi dans le cadre du procès-verbal de synthèse des observations et des éléments complémentaires a notamment permis de mettre en exergue la nécessité d'apporter des compléments au dossier de déclaration de projet en vue de pouvoir tirer le bilan avantages/inconvénients du projet au titre de l'intérêt général par des précisions et analyse des impacts prévisibles et autres conséquences éventuelles du projet.

VII- CONCLUSIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Mes conclusions s'expriment en fonction des diverses étapes de l'enquête ci-après:

Au regard de l'organisation de l'enquête publique, j'ai pu obtenir, dans le cadre de la préparation comme au cours même de l'enquête, les informations et précisions nécessaires portant sur les diverses pièces du dossier,

Au regard de la participation du public qui s'est révélée peu importante mais particulièrement concernée et constructive, a contribué de manière positive à l'enrichissement du dossier,

Au regard des éléments complémentaires que j'ai pu recueillir durant l'enquête auprès des diverses entités concernées, ont apportés des éclairages qui ont contribué à la complétude du dossier,

Au regard des observations des citoyens et de mes analyses et/ou questions qui relèvent du procès-verbal de synthèse pour lesquelles la communauté d'Agglomération Roissy Pays de France a présenté un mémoire en réponse qui permet de formuler des avis,

Il est donc permis de conclure à la réalité et à la pertinence du débat.

Tels sont les éléments du présent rapport qui au terme de cette enquête et après analyse de l'ensemble des aspects du projet permettent de clore le rapport d'enquête publique unique et de formuler dans un document séparé mes conclusions motivées portant d'une part sur l'intérêt général de la déclaration de projet et d'autre part sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Witz.

JOUY LE MOUTIER le 29 juillet 2021

Le commissaire enquêteur

Michel CHEVAL

