



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



Service émetteur : Département santé environnement

Délégation Départementale du Val-d'Oise

Affaire suivie par : Nicolas LHERBIER  
Courriel : nicolas.lherbier@ars.sante.fr  
Téléphone : 01 34 41 15 62

Réf : 24A0626/24D  
PJ :

1186

La délégation départementale du Val-d'Oise  
Agence Régionale de Santé

à

Mairie  
Service Urbanisme  
Place Isabelle de Vy  
95470 SAINT-WITZ

A l'attention de monsieur le Maire,

Cergy, le 22 OCT. 2024

Objet : Avis sanitaire - Modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Witz

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 15 octobre 2024, vous avez sollicité l'avis de l'ARS Île-de-France au sujet de la modification n°1 du PLU de votre commune.

La modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Witz consiste en :

- La création d'un emplacement réservé, afin d'aménager les abords du cimetière ;
- Des ajustements du règlement écrit, afin de :
  - Préciser certaines règles actuelles relatives au stationnement, à la hauteur et à l'aspect extérieur des bâtiments, à l'emprise au sol ;
  - Ajouter une liste des constructions et installations autorisées en zones A et N ;
  - Corriger des erreurs matérielles.

Les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ne sont pas modifiées. Le PLU initial n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La commune se situe en zone rurale et n'abrite pas de captage d'eau destinée à la consommation humaine (EDCH). Elle n'est concernée par des périmètres de protection de captages d'eau destinée à la consommation humaine qu'en partie ouest de son territoire, ne faisant pas l'objet de modifications.

Après analyse du dossier, je note que la modification n°1 du PLU de Saint-Witz n'aura pas d'impact sur :

- Les périmètres de protection de captages d'eau destinée à la consommation humaine.
- Les risques ou aléas naturels, industriels, technologiques, miniers ;
- L'alimentation en eau potable et l'assainissement ;
- Les sites BASIAS / BASOL identifiés, les usages des sols et bâtiments ;
- Le trafic routier, la qualité de l'air, les nuisances sonores ;

En conclusion, cette modification n'appelle pas d'observations particulières d'un point de vue sanitaire. Les services de l'ARS se tiennent à votre disposition pour tout complément d'information.

Pour la Directrice de la délégation départementale du Val-d'Oise,  
L'ingénieur d'étude sanitaires

Astrid REVILLON



Chambre  
de **Métiers**  
et de l'**Artisanat**

**Le Président,**

**Nos réf.** : MA/OS/IP- 107/24

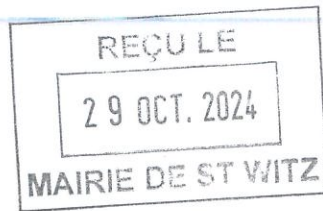
**Vos réf.** : 73102024/F.M./dm

Lettre en RAR N° 1A 209 615 1333 3

**Objet** : Modification du PLU n°1 de la commune de Saint-Witz

Affaire suivie par Service Urbanisme

T. 01 34 68 71 69



**MAIRIE DE SAINT-WITZ**  
**Monsieur Frédéric MOIZARD**  
**Maire**  
**Place Isabelle de Vy**  
**95470 SAINT-WITZ**

Cergy, le 23 octobre 2024

Monsieur le Maire,

Par courrier recommandé en date du 11 octobre 2024, vous avez sollicité l'avis de la CMA IDF VAL D'OISE sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme n°1 de la commune de Saint-Witz conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

Après lecture du dossier par notre pôle Développement des Entreprises et Compétences, nous n'avons pas d'observations particulières à réaliser sur ce projet de modification.

A l'occasion du présent courrier, nous souhaitons rappeler quatre grands enjeux du secteur artisanal dans le cadre d'une modification du PLU d'une commune :

- Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité
- La création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat
- La réhabilitation des zones d'activités
- La prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes

Notre pôle Développement des Entreprises et Compétences reste à votre disposition pour toute question liée à la promotion et au développement de l'Artisanat.

Contact : Yves COJANDASSAMY - yves.cojandassamy@cma-idf.fr - 06 63 00 90 15.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

**Le Président de la CMA Ile-de-France-VAL D'OISE**  
**Michel ALEXEEF**



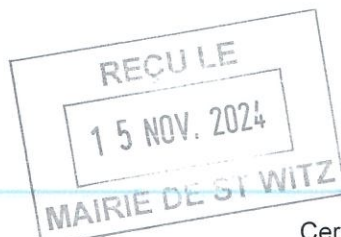
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté - Égalité - Fraternité

**CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION ILE-DE-FRANCE**

72-74 rue de Reuilly - CS0315 - 75592 Paris Cedex 12 - 01 80 48 26 00 - [www.cma-idf.fr](http://www.cma-idf.fr) - [contact@cma-idf.fr](mailto:contact@cma-idf.fr)  
Siret : 130 027 972 00012 . N° organisme de formation : 11756120375 - Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020

**CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT ILE-DE-FRANCE - VAL D'OISE**

Antenne de Cergy : 1 Avenue du Parc - 95015 Cergy-Pontoise Cedex - [www.cma95.fr](http://www.cma95.fr)



Cergy, le 31 octobre 2024

Direction des Territoires et de l'Habitat

Expéditeur : DTH

D24-DTH-4145



Mairie de Saint-Witz  
**Monsieur Frédéric MOIZARD**  
Maire  
1 Place Isabelle de Vy  
95470 SAINT-WITZ

Affaire suivie par Théophile Amblard  
tél : 01.34.25.16.46  
theophile.amblard@valdoise.fr

Monsieur le Maire,

Nous avons reçu pour avis, le 14 octobre 2024, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de votre commune permettant notamment la création d'un emplacement réservé afin de créer un espace de recueillement pour le cimetière communal.

Les modifications apportées au PLU nous semblent appropriées. Ce document n'appelle pas d'autre remarque de la part de mes services. Le Département émet donc un avis favorable.

À l'issue de la procédure, je vous saurais gré de bien vouloir me transmettre la version dématérialisée approuvée par votre Conseil municipal.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Signé électroniquement par :  
LAETITIA KERBOUZ  
Directrice des Territoires et de l'Habitat





Bonneuil-en-France, le 21 octobre 2024



M. Le Maire  
Hôtel de ville  
1 Place Isabelle de Wy  
95470 SAINT-WITZ

A l'attention de Monsieur le Maire,

Affaire suivie par Jeanne MULLER  
Chargée d'animation du contrat territorial Eau et Climat Croult-Enghien-Vieille Mer  
Tél. : 01.30.11.15.35  
[jeanne.muller@sage-cevm.fr](mailto:jeanne.muller@sage-cevm.fr)

**Objet : Analyse de la compatibilité du projet de modification n°1 du PLU de Saint-Witz avec le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer**  
N/REF : D\_2024\_10\_3115

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 11 octobre 2024, vous sollicitez l'avis de la Commission Locale de l'Eau (CLE) sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Witz et nous vous en remercions.

En effet, suite à l'approbation du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer le 28 janvier 2020, les documents d'urbanisme du territoire du SAGE doivent désormais être en compatibilité avec les objectifs et orientations définis par celui-ci. Les documents d'urbanisme doivent ainsi reprendre à leur compte les objectifs du SAGE et les décliner dans les différentes pièces les composant (état des lieux, PADD, OAP, zonage, règlement).

La présente modification concerne :

- la création d'un nouvel emplacement réservé afin d'aménager les abords du cimetière (stationnement, espaces verts)
- l'ajustement du règlement écrit actuel afin de le rendre plus lisible et cohérent et notamment :
  - o Ajuster et préciser les règles relatives aux accès et au stationnement, aux hauteurs, à l'aspect extérieur des constructions, ou encore à l'emprise au sol en zone UB,
  - o Ajouter des dispositions en faveur de l'environnement : assurer la perméabilité des clôtures pour la petite faune, permettre les toitures végétalisées dans toutes les zones, garantir les espaces suffisants pour le tri des déchets,
  - o Préciser les constructions et installations autorisées, en particulier en zones A et N,
  - o Corriger les erreurs matérielles : fautes d'orthographe, mots manquants, coquilles ...

Afin de favoriser la gestion des eaux pluviales à la source et le zéro rejet des pluies courantes qui constituent un axe primordial de la stratégie du SAGE, nous approuvons les prescriptions du règlement du PLU acceptant les toitures végétalisées en zones UA et UB. Toutefois, pour que ces dernières soient

efficaces dans la gestion des pluies courantes, nous vous recommandons de prescrire une hauteur minimum de substrat de 15 cm de hauteur. De plus, nous recommandons également d'autoriser les toitures végétalisées au sein de la zone UE réservée aux équipements publics.

La présente modification impose un minimum d'espace de pleine terre en zone AU variant de 20 % à 50 % selon la superficie du terrain. Les coefficients de pleine terre sont des mesures efficaces pour limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Cependant, la gestion des eaux pluviales à la source devant avoir lieu sur l'ensemble de la commune, nous estimons qu'un coefficient de pleine terre ambitieux doit être imposé à toutes les zones et non pas uniquement à la zone AU. Par conséquent, nous recommandons d'étendre l'imposition d'un espace de pleine terre de 20 % minimum à toutes les zones du PLU.

Nous soulignons les efforts entrepris dans le règlement afin de limiter les mouvements de terre de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel en dehors des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales ainsi que les prescriptions visant la perméabilité des clôtures pour la petite faune.

Ces éléments nous conduisent à émettre sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Witz, un **avis favorable**.

A la lecture des documents du PLU en vigueur, nous tenons à vous faire part de propositions d'ajustement visant à décliner les dispositions du SAGE de manière optimale et portant sur des sujets ne faisant pas l'objet de la présente modification, afin que vous puissiez les prendre en compte dans une prochaine modification de votre PLU.

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec l'objectif de protection des lits mineur et majeur des cours d'eau et identifier une marge de retrait de toute imperméabilisation des sols de part et d'autre et du cours d'eau. Nous soulignons que le retrait de 15 m de part et d'autre des cours d'eau est imposé dans les dispositions communes à toutes les zones. Pour une meilleure applicabilité de cette règle, nous vous recommandons de faire apparaître les cours d'eau ainsi que la bande de non-imperméabilisation de part et d'autre des cours d'eau sur le plan de zonage (cf. carte jointe).

Le SAGE demande aux documents d'urbanisme de protéger les zones humides. La rédaction de l'article 1.1 du règlement de toutes les zones visant à protéger ces milieux fragiles nécessite d'être complétée afin de gagner en efficacité. En effet, la rédaction actuelle du règlement PLU interdit les constructions et aménagements entraînant une imperméabilisation totale ou partielle s'implantant au sein d'une zone humide. Or l'imperméabilisation des sols n'est pas la seule cause de dégradation des zones humides et d'autres menaces peuvent porter atteinte à ces milieux.

Il convient donc d'ajouter aux articles 1.1 que tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit et que l'occupation du sol ne peut être que naturelle. Ainsi doivent être interdits :

- Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tous aménagements susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Toutefois, sont autorisés :

- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion.
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

De plus, nous notons que conformément à la stratégie du SAGE, le règlement du PLU impose la vérification du caractère humide des sols pour les projets situés au sein des enveloppes de probabilité de présence de zones humides figurant sur la cartographie 6.4.c en annexe du règlement. Or cette cartographie n'apparaît pas dans les annexes du PLU. Il convient donc de vérifier que cette dernière est bien annexée au PLU.


Afin de réduire la consommation en eau potable promue par le SAGE, la réutilisation et la récupération des eaux de pluies en vue de leur utilisation pourraient être davantage mises en exergue dans les OAP.


Enfin, une liste des espèces exotiques envahissantes à proscrire pourrait figurer en annexe du règlement ainsi que le règlement d'assainissement du SIAH.

La cellule d'animation du SAGE se tient à votre disposition pour toute précision sur le contenu de ce courrier.

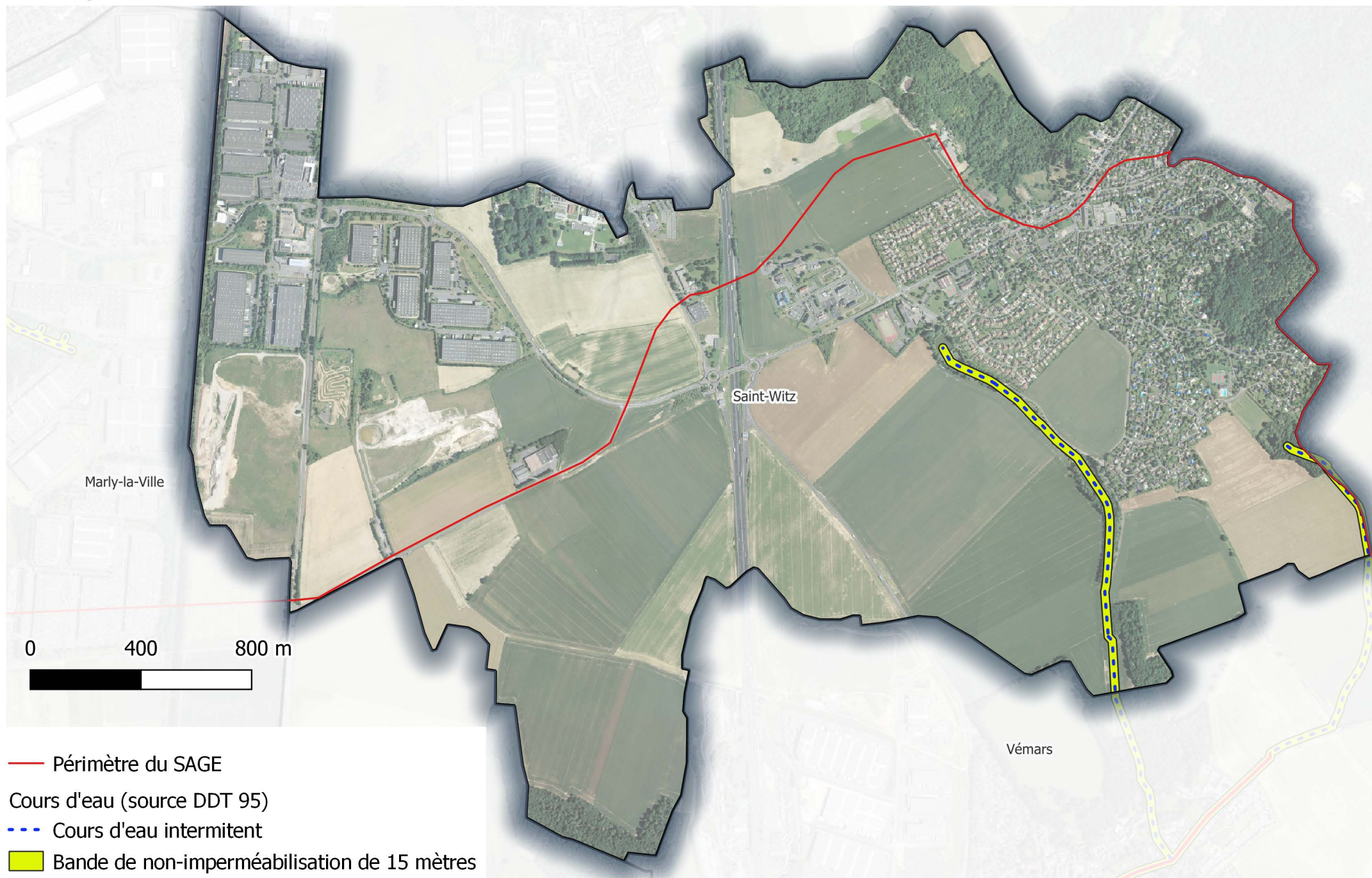
En vous remerciant par avance pour l'attention que vous porterez à ces observations et à leur intégration dans votre PLU, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de ma considération distinguée.

Signé électroniquement le 18/11/2024

Benoit JIMENEZ  
  
 Président de la CCL  
 Croult-Enghein-Vieille Mer









SYNDICAT MIXTE  
POUR L'AMENAGEMENT  
HYDRAULIQUE DES VALLÉES  
DU CROULT ET DU PETIT ROSNE

**Mairie de Saint – Witz  
Service Urbanisme  
1, place Isabelle de Vy  
95470 SAINT – WITZ**

**A l'attention du service Urbanisme de la  
commune de St Witz**

Christophe LANIER, Responsable des Services Techniques  
Julie BERNICOT, Responsable du Service Urbanisme et Milieu Naturel  
Affaire suivie par Frédéric VAN LIEFFERINGE ([frederic.van-liefferinge@siah-croult.org](mailto:frederic.van-liefferinge@siah-croult.org) – Tél. 01 30 11 15 13)

**OBJET : Projet Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme – Commune de SAINT-WITZ**  
**V/REF : Votre courrier en date du 11 octobre 2024, reçu le 16 octobre 2024**  
**N/REF : FVL D 2024 11 3345**  
**P.J : Règlement d'assainissement du SIAH**

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU de votre commune, veuillez trouver ci-dessous nos commentaires et observations :

Dans un premier temps, nous vous informons que contrairement à ce qui est indiqué dans la notice de présentation, l'entretien, les réparations et le renouvellement des dispositifs de prétraitement des eaux de ruissellement sont à la charge de l'utilisateur et non à celle du gestionnaire d'assainissement.

Concernant, *l'article 2.1.2. Hauteur des constructions*, vous complétez avec la possibilité de réaliser des toitures terrasses végétalisées. Nous vous conseillons d'intégrer également une hauteur minimale de substrat de 15 cm permettant ainsi d'avoir une surface de gestion des eaux pluviales intégrée dans le projet et efficiente.

S'agissant des piscines (publiques et privées), nous vous informons que les eaux de vidange des bassins de natation doivent être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales conformément à l'article 19 de notre règlement d'assainissement. Concernant les pédiluves, sanitaires et eaux de nettoyage des filtres, celles-ci devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans votre règlement, notre politique de gestion des eaux pluviales est incomplète. Nous vous remercions de bien vouloir indiquer à *l'article 2.3.4 : Eaux pluviales et de ruissellement*, pour chaque zone que : « Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement. ». Les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence cinquantennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique.

De même, concernant *l'article 3.2.2. Assainissement*, nous vous recommandons de compléter notamment pour la zone UH : « Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans les réseaux publics

**IMPORTANT : Les courriers sont à adresser à Monsieur Le Président ou Monsieur Le Directeur Général**



d'assainissement doit faire, conformément à l'article L. 1331-10 du Code la Santé Publique, l'objet d'une demande d'autorisation au SIAH. Cette demande donnera lieu à la rédaction d'un arrêté d'autorisation de déversement et, si nécessaire, d'une convention spéciale de déversement avec le SIAH. ». Les conditions générales d'admissibilité des eaux usées non domestiques, notamment celles issues des activités de restauration, sont mentionnées dans notre règlement d'assainissement au chapitre 4 – article 31.

Nous vous informons que le règlement d'assainissement du SIAH référencé dans vos documents n'est plus d'actualité. En effet, la nouvelle version de celui-ci est disponible sur notre site internet et via le lien suivant : <https://www.siah-croult.org/categories-documents-officiels/reglement-dassainissement-2/>, vous le trouverez également en pièce jointe.

S'agissant des zones humides indiquées sur la carte de zonage 4a zonage territoire, nous vous informons que s'agissant des bassins en cascade, notamment le bassin n°7, ainsi que les bassins dit de la Fosse aux boucs, sont « à caractère humide » et non des zones humides au sens de la réglementation. En effet, il s'agit de bassin, ce qui par définition n'entre pas dans le cadre d'une zone humide.

Notre service Urbanisme et Milieu Naturel se tient à votre disposition pour toute information complémentaire.

Vous souhaitant bonne réception, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Le Directeur Général,

Eric CHANAL.

Signé électroniquement le 26/11/2024

Éric CHANAL  
  
Directeur Général