



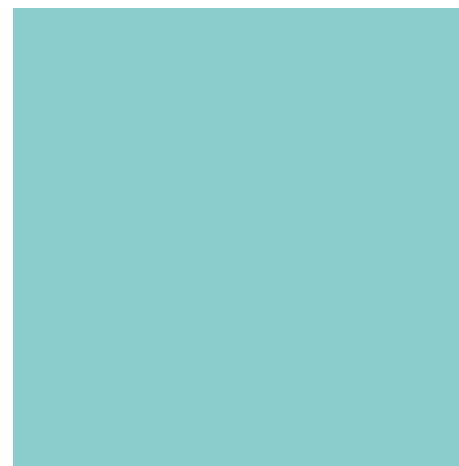
Commune de
SAINT-WITZ
DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Dossier d'enquête publique

2 décembre 2024
- 9 janvier 2025



[M1]3

Mémoire de réponse
aux avis PPA



SOMMAIRE

Avis des Personnes Publiques Associées	7
Avis SAGE Croult Enghien Vieille Mer	8
Avis du SIAH	9
Avis de la Chambre d'agriculture	11

INTRODUCTION

Sur l'ensemble des organismes consultés, ceux ayant transmis une réponse et/ou un avis sont les suivants :

- Agence Régionale de Santé (ARS) Île-de-France | Pas d'observations
- Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) Île-de-France Val d'Oise | Pas d'observations
- Avis SAGE Croult Enghien Vieille Mer | Avis favorable avec observations
- Avis du Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du petit Rosne | Remarques et observations
- Avis du Conseil Départemental du Val d'Oise (CD95) | Avis favorable sans remarque
- Avis de la Chambre d'Agriculture du Val d'Oise | Remarques

Dans les tableaux des pages suivantes, seules les réserves et demandes de corrections ou d'évolutions sont reportées, analysées et suivies d'une réponse de la collectivité. Il est donc nécessaire de lire les courriers dans leur intégralité pour appréhender au mieux les avis des services et organismes.

Tous les éléments en *italique* inscrits dans la colonne «Remarques» sont directement copiés des courriers reçus. Lorsque le texte a été coupé pour alléger le tableau (partie de texte non nécessaire à la compréhension, objet déjà détaillé précédemment...), cela est indiqué par les caractères suivants : [...]. Il conviendra alors de se reporter au courrier original pour avoir l'intégralité du texte.

AVIS SAGE CROULT ENGHIEU VIEILLE MER

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>Cette précision sera ajoutée au règlement.</p> <p>En ce qui concerne la zone UE, le règlement n'impose aucune caractéristiques sur les toitures ce qui implique que les toitures végétalisées sont autorisées. Toutefois, il est proposé de l'écrire clairement et d'ajouter la hauteur minimale de 15cm de substrat.</p>	Règlement
2	<p><i>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.</i></p>	<p>La commune a fait le choix dans son document de réglementer le coefficient d'emprise au sol plutôt que le coefficient de pleine terre. Si la règle n'est pas la même, les conséquences sont relativement similaires puisque la constructibilité se trouve limitée sur les terrains, notamment pour assurer des espaces de jardins et de pleine terre. Le règlement impose, dans les zones résidentielles notamment, un pourcentage maximal pour les constructions principales et une surface maximale pour les annexes, assurant ainsi la sauvegarde d'espaces libres et d'espaces non imperméabilisés. Un coefficient d'emprise au sol existe également pour les zones économiques.</p>	Néant
3	<p><i>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.</i></p> <p><i>[Se reporter au courrier pour le détail des propositions d'évolution]</i></p>	<p>La commune prend bonne note de ces propositions et ne manquera pas de les intégrer lors d'une prochaine évolution de son document.</p>	Néant

AVIS DU SIAH

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	<i>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'usager et non à celle du gestionnaire d'assainissement.</i>	Le point sera modifié.	Règlement
2	<i>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.</i>	Oui, la précision sera effectuée (cf avis du SAGE).	Voir réponse point n°1 avis du SAGE
3	<i>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.</i>	La précision pourra être ajoutée au règlement.	Règlement
4	<i>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 :</i> <i>« 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.</i>	La modification ne porte pas sur cet article. La commune va étudier l'opportunité de l'ajouter à la présente modification.	

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
5	<p>De même, concernant l'article 3.2.2. Assainissement, nous vous recommandons de compléter notamment pour la zone UH :</p> <p>« Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans les réseaux publics 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.</p>	<p>La modification ne porte pas sur cet article. La commune va étudier l'opportunité de l'ajouter à la présente modification.</p>	
6	<p>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.</p>	<p>Il n'y a pas de référence à ce document dans les pièces modifiées par la présente procédure.</p> <p>La commune prend toutefois bonne note de la nouvelle version de ce document.</p>	Néant
7	<p>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.</p>	<p>La commune prend bonne note de cette remarque et de la nécessité de différencier les bassins en cascade des autres zones humides.</p> <p>Toutefois, ce sujet n'est pas du tout abordé par la présente modification et comme pour les observations complémentaires du SAGE sur les zones humides, il pourra faire l'objet d'une prochaine procédure d'évolution du document.</p>	Néant

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	<p><i>A l'article A 2.1.2. b, la hauteur des constructions agricoles est limité à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. En zone agricole, la possibilité d'une hauteur plus importante devrait être inscrite dans le règlement écrit, par exemple, en cas de nécessité technique motivée et sous réserve d'un impact visuel acceptable.</i></p>	<p>Comme indiqué dans la notice explicative, cette hauteur de 12m a été fixée pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement des bâtiments agricoles et pour assurer une égalité de traitement ainsi qu'une cohérence des hauteurs de construction à l'échelle du territoire en reprenant la règle actuellement en vigueur dans les autres zones d'activités (UH et Ueco).</p> <p>La municipalité souhaite donc maintenir la règle proposée.</p>	Néant