



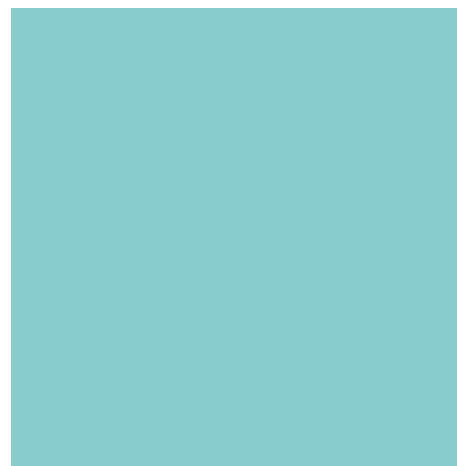
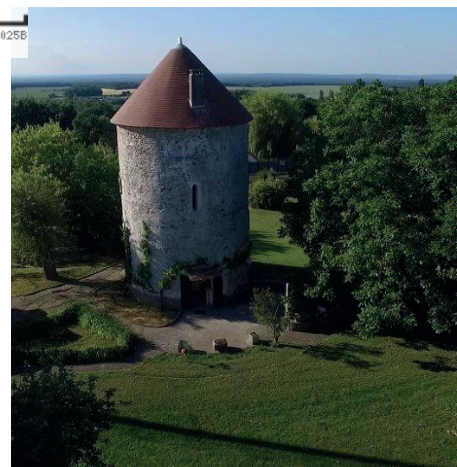
Commune de
SAINT-WITZ
DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Vu pour être annexé
à la délibération
du Conseil municipal
du 3 mars 2025 approuvant
la modification n°1 du PLU

Le Maire,
Frédéric MOIZARD



[M1]2

Synthèse des
évolutions apportées
suite aux avis des
PPA et à l'enquête
publique



REÇU EN PREFECTURE

Le 06/03/2025

Application agréée E-legalite.com

MODIFICATION N°1 DU PLU | Synthèse des échanges au projet suite aux avis PPA et à l'enquête publique

99_AR-095-219505807-20250303-DEL13_2025B

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
Avis de l'ONF	12
Bilan de l'enquête publique	13
Conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur sur le projet de modification n°1	23

REÇU EN PREFECTURE

Le 06/03/2025

Application agréée E-legalite.com

MODIFICATION N°1 DU PLU | Synthèse des avis et du projet suite aux avis PPA et à l'enquête publique

99_AR-095-219505807-20250303-DEL13_2025B

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 (SIAH) | 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
- Avis de la SNCF | Pas de remarques
- Avis de l'Office National des Forêts (ONF) | 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 a été ajoutée au règlement par l'ajout d'un nouveau point 5.6 spécifiquement dédié à la question des eaux pluviales (complété par avis du SIAH et du commissaire-enquêteur).</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.</p> <p>Toutefois, pour garantir que la hauteur minimale de 15cm de substrat s'impose à toutes les toitures végétalisées, dans toutes les zones, cette prescription est ajoutée au lexique.</p>	<p>Notice de présentation (p. 89)</p> <p>Règlement</p>
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>	<p>Néant</p>
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>	<p>Néant</p>

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 a été modifié.	Notice de présentation (p.39) 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 a été 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>	Ces prescriptions ont été ajoutées.	Notice de présentation (p.69-76) 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>	Les éléments transmis ont été ajoutés à l'article 2.3.4.	Notice de présentation (p.89) Règlement

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 commune prend bonne note de cette remarque. Toutefois, les dispositions concernant l'assainissement des eaux usées est un sujet qui ne fait pas l'objet de la présente modification. Aussi, il pourra être ajouté lors d'une prochaine procédure d'évolution du document.</p>	Néant
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	<i>A l'article A 2.1.2. b, la hauteur des constructions agricoles est limitée 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>	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). La municipalité souhaite donc maintenir la règle proposée.	Néant

AVIS DE L'ONF

N°	Remarques	Réponses apportées par la collectivité	Évolutions des pièces du PLU
1	<p><i>Nous souhaitons juste vous signaler que le bois de Saint-Witz, qui est situé en zone N, doit pouvoir faire l'objet d'exploitations forestières. En effet, ces parcelles cadastrales allant de 0C078 à 0C091 relèvent du régime forestier. Bien qu'il soit destiné principalement à des fonctions écologiques, le bois de Saint-Witz (de 1,97ha) est longé d'une piste cyclable et dispose d'un document d'aménagement de gestion durable.</i></p> <p><i>Aussi, des exploitations exceptionnelles de mise en sécurité des usagers pourraient avoir lieu sur ce linéaire en cohérence avec le code forestier et ledit aménagement. Ces exploitations forestières de faible ampleur puisqu'ils relèvent de la sécurisation doivent donc pouvoir avoir lieu sur ce bois contrairement à ce que vous indiquez dans le point 1.1. de la notice de présentation.</i></p> <p><i>Merci donc de préciser sur la section N : Exploitation forestière « A condition d'être compatible avec la sensibilité paysagère et/ou écologique du site. »</i></p>	<p>Après échange avec le service de l'ONF, la demande concernait la possibilité de pouvoir procéder à des coupes (et éventuellement abattage) dans la zone du bois de Saint-Witz afin de pouvoir assurer la gestion de la zone humide et de maintenir une piste piétons/vélos sécurisées.</p> <p>En dehors des secteurs classés en EBC (Espaces Boisés Classés), les coupes et abattages n'entrent pas dans le champ d'application du PLU.</p> <p>En l'occurrence, la partie du bois de Saint-Witz visée par le courrier n'est pas classée en EBC et l'ONF, est donc libre de gérer cet espace, en cohérence avec le plan de gestion associé, sans qu'une demande soit nécessaire au titre du PLU.</p> <p>Il n'y a donc pas lieu de procéder à une évolution du projet de modification.</p>	Néant


+ 2. Bilan de l'enquête publique

INTRODUCTION


Dans les tableaux des pages suivantes, seules une partie du rapport d'enquête publique est reprise, celle liée à l'analyse des observations.

Le tableau ci-après reprend le classement effectué par le commissaire-enquêteur.

Les différentes observations ne sont que partiellement retranscrites, pour plus de détails, le rapport complet de l'enquête publique ainsi que les annexes sont tenus à la disposition du public.

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
1	<p>Courrier n°1 // SCI du L.</p> <p>Ce courrier attire l'attention sur la parcelle B1352 dont la SCI vient de faire l'acquisition et qui est à cheval sur les zones UH et A. Le déposant conteste le classement partiel en zone agricole, comme sans objet (pas d'exploitation agricole effective et pas d'accès sauf par la zone UH). Il demande la correction de ce qu'il considère comme une erreur. Il demande cette correction pour pouvoir réaliser un projet de nature hôtelière sur la parcelle B1352.</p>	<p>Dans son PV de synthèse, la commissaire-enquêteur avait relevé que : " La parcelle B1352 est partagée entre la zone UH (Hôtelière) et la zone A (agricole) avec une répartition d'environ la moitié sur chaque zone.</p>  <p>Extrait du plan de zonage ciblé sur la parcelle B1352</p> <p>La délimitation de la zone UH n'a pas été modifiée par la modification N°1 du PLU objet de l'enquête.</p> <p>La modification semble être plus ancienne et datée du passage du zonage du POS au PLU.</p> <p>Cette délimitation empêche la réalisation d'un projet hôtelier du propriétaire de la parcelle.</p> <p>Sans classer l'ensemble de la parcelle en UH, il paraît envisageable d'intégrer en zone UH la partie de la parcelle qui n'est pas cultivée (voir photo aérienne) et de rendre le projet peut possible sans diminuer la surface cultivée.</p> <p>[Suite pages suivantes]</p>	

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
1 (s)		 <p data-bbox="1055 676 1496 703"><i>Photo aérienne centrée sur la parcelle B 1352</i></p> <p data-bbox="884 721 1668 815">A noter que cette zone semble particulièrement humide et sujette aux inondations et coulées de boue, voir photo ci-dessous en période de pluie soutenue.</p>  <p data-bbox="1055 1329 1496 1356"><i>Photo prise le 9/01/2025 de la parcelle B1552</i></p> <p data-bbox="884 1374 1668 1465">Q1 : En résumé, est-il possible de redessiner la zone UH pour intégrer une plus grande partie de la parcelle B1352 dans la zone UH ? "</p>	

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
1 (s)		<p><i>Réponse de la Commune au PV de synthèse</i></p> <p>La commune suit la recommandation de Madame la commissaire-enquêteur en proposant un classement de la partie non cultivée (représentant un peu moins de 1100m²) en zone UH, telle que délimitée par les pointillés bleus sur le document ci-dessous. Cela permettra de corriger cette erreur matérielle sans incidence sur l'activité agricole. Un point sera ajouté à la notice de présentation et le zonage corrigé en ce sens.</p>  <p><i>Avis du commissaire-enquêteur</i></p> <p>Cette nouvelle délimitation répond à la problématique soulevée par le public sans diminuer la surface agricole et me paraît satisfaisante.</p>	<p><i>Avis définitif de la Commune</i></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><i>Évolutions des pièces</i></p> <p>Notice de présentation (p.102)</p> <p>Zonage</p>

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
2	<p><u>Courriel N°2 // ASLDM (Association Syndicale Libre du Domaine de Montmélian)</u></p> <p><i>Ce courriel porte sur les constructions annexes dans la zone UBb (correspondant au domaine de Montmélian). Il demande que les constructions annexes ne puissent dépasser le nombre de DEUX et qu'elles soient accolées au bâtiment principal, qu'elles aient un crépi et une couleur identique de l'habitation principale et une couverture identique.</i></p> <p><i>Ce courrier demande aussi que « le nombre de place de parking imposé sur chaque lot soit en rapport avec le nombre d'usager de l'habitation afin de réduire le stationnement intempestif »</i></p>	<p>Dans son PV de synthèse, la commissaire-enquêteur avait relevé que : " La zone UBb correspond au domaine de Montmélian. Ce domaine possède un cahier des charges et est géré par le Syndical Libre du Domaine de Montmélian (SLDM). Le Règlement de la zone UBb indique d'ailleurs « Rappel : Le groupement d'habitations du Domaine de Montmélian, circonscrit dans le secteur 9 UBb, est couvert par un cahier des charges particulier dont certaines règles peuvent être plus contraignantes que celles établies par le présent règlement. ».</p> <p>J'ai pu consulter le cahier des charges du Domaine.</p> <p>Sur le sujet de l'accolement des bâtiments annexes, ce cahier des charges indique que la construction d'extension est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale du Domaine sauf pour les cas standards. Le cas standard prévoit des bâtiments accolés. Le Règlement du PLU, quant à lui, accepte les bâtiments annexes accolés (contigus) ou non.</p> <p>La remarque du SLDM tend donc à imposer par le Règlement du PLU l'accolement des bâtiments annexes, c'est-à-dire le cas « standard » de son cahier des charges et donc à rendre le PLU plus contraignant que le cahier des charges du domaine.</p> <p>Sur le sujet du nombre de bâtiments annexes, dans le secteur UBb, le Règlement du PLU indique : « L'emprise au sol totale des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin n'excédera pas 30 m² et dans la limite de deux installations par unité foncière . Mais il indique également en nota 3 de l'article 1.1 (destinations) de l'article 1 de la zone UB « Il ne sera par ailleurs admis qu'une seule annexe par unité foncières pendant la durée du présent PLU ».</p> <p>Sur le sujet de l'harmonie architecturale des bâtiments annexes avec le bâtiments principal, le Règlement du PLU indique « Les annexes, extensions et garages doivent être traités avec le même soin que la construction principale » sans imposer qu'ils « aient un crépi et une couleur identique de l'habitation principale et une couverture identique » comme demandé par le SLDM. [...]</p>	

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
2 (s)		<p>L'observation N°2 propose de supprimer « pendant la durée du présent PLU », au nota 2 de l'article 1.1 (destinations) de l'article 1 de la zone UB ce qui reviendrait à n'autoriser qu'une seule extension à l'habitation. Il paraît difficile de distinguer les extensions passées comme elles sont accolées au bâtiment principal et comme elles peuvent avoir le même revêtement.</p> <p>Sur le sujet des places de stationnement, le Règlement du PLU indique en zone UB « 1 place par tranche de 80m2 de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement ». La demande du SLDM tend à demander la possibilité de faire plus de places de stationnement. A noter que le cahier des charges du Domaine interdit de stationner dans les jardins.</p> <p>Les questions sur la zone UBb peuvent donc être reformulées ainsi :</p> <p>Q2 : Faut-il imposer que les bâtiments annexes doivent être accolés au bâtiment principal en zone UBb ? Q3 : Comment clarifier le nombre d'annexes autorisées sur une unité foncière ? deux au total dont une pour la durée de vie du PLU ?</p> <p>Q4 : Faut-il imposer le même crépi et la même toiture que le bâtiment principal pour les bâtiments annexes de la zone UBb ?</p> <p>Q5 : Faut-il n'autoriser qu'une seule extension « pour la durée de vie du présent PLU » ou pour l'ensemble de la durée de vie de la construction en zone UBb ?</p> <p>Q6 : Le nombre de place de stationnement indiqué à l'article 2.4.2 de la zone UB est-il un minimum ou un maximum ?"</p> <p>Réponse de la Commune au PV de synthèse</p> <ul style="list-style-type: none"> • En effet, le règlement du PLU n'impose pas que les annexes soient accolées, ni que le crépi et la toiture de l'annexe soient identiques à la construction principale. Il n'apparaît pas utile d'ajouter ces contraintes au PLU. Le règlement du PLU a été conçu à l'échelle de la commune et a recherché une forme de cohérence et d'unités de traitement entre les différentes parties du territoire notamment, à l'échelle des zones pavillonnaires classées en UB.[...] 	



N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
2 (s)		<p>Le secteur UBb comportant son propre cahier des charges, plus contraignant, qui reste applicable nonobstant les règles du PLU, il n'apparaît pas utile de reprendre ses dispositions dans le PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le règlement prévoir bien deux annexes par unité foncières dans l'ensemble des sous-secteurs à l'exception du sous-secteur UBp. En effet, l'astérisque n°3 ne concerne que le secteur UBp. Il est vrai que la présence de cette règle concernant le nombre d'annexe à l'article 1.1 pour UBp tandis que tous les autres sous-secteurs sont réglementés à l'article 2.1.3 prête à confusion. Aussi, il est proposé de rendre plus cohérent le règlement en reportant les dispositions de l'astérisque 3 concernant UBp à l'article 2.1.3. • En ce qui concerne la notion de temps « pour la durée de vie du PLU » introduite par la présente modification, elle apparaît en effet sujette à interprétation et peu cohérente avec les autres règles puisque dans les autres sous-secteurs, il n'y a pas cette notion de temporalité. Pour plus de clarté et de cohérence, elle sera supprimée. • Le nombre de places exigé par le PLU est un minimum. Concernant la demande du SLDM, le PLU ne peut inscrire une réglementation liée au nombre d'occupants qui est une donnée trop variable et donc incompatible avec une demande d'autorisation. <p>Avis du commissaire-enquêteur</p> <p>Les réponses de la ville de St Witz sur les questions spécifiques sur la zone UB (et en particulier la zone UBb) sont logiques et cohérentes avec le Règlement du PLU sur les autres zones. Le Règlement du Domaine de Montmélian, correspondant à la zone UBb, garde la faculté d'imposer des dispositions plus restrictives.</p>	<p>Avis définitif de la Commune</p> <p>Lors de la rédaction du PV de synthèse, il avait été émis l'idée, pour améliorer la lecture du document, de porter les dispositions spécifiques relatives aux surfaces autorisées en extension et en annexe du secteur UBp, non plus à l'article 1.1 mais à l'article 2.1.3. Or, les surfaces des extensions et annexes du secteur UBp font référence à la "surface de plancher" et non à l'emprise au sol, au contraire des autres sous-secteurs. Il n'y aurait donc pas de cohérence de porter ses dispositions dans l'article relatif à l'emprise au sol. La rédaction actuelle sur ce point est donc inchangée.</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Notice de présentation (p. 49-50)</p> <p>Règlement</p>

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
3	<p><u>Remarque complémentaire du commissaire-enquêteur dans son PV de synthèse sur l'imperméabilisation :</u></p> <p><i>Le sujet de la gestion des eaux pluviales liées aux inondations et coulées de boue est un sujet important pour la commune de St Witz. La maîtrise de l'imperméabilisation est de ce fait un enjeu (voir §2.1 ci-dessus). On constate que des demandes de création de places de stationnement (voir § 3.2 ci-dessus pour la zone Ubb) sont exprimées.</i></p> <p><i>Le commissaire enquêteur pose donc les deux questions suivantes :</i></p> <p><i>Q7 : A l'occasion de la modification proposée à l'enquête et qui renforce la sécurité de circulation sur les places de stationnement en les étendant (5 m de débatement), serait-il possible d'imposer plus strictement la réalisation de places de stationnement perméables (et non imperméabilisées) ?</i></p> <p><i>Q8 : Serait-il possible d'imposer, comme demandé par le gestionnaire du SAGE Croult /Petit Rosne un coefficient de pleine terre de 20% minimum sur toute la commune ou un minimum de pleine terre à définir « des espaces restés libres après implantation des constructions ». ?</i></p>	<p>Réponse de la Commune au PV de synthèse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur la recommandation de Madame la commissaire-enquêteur, la commune propose d'ajouter que dans les parcs de stationnement, 50% des places devront être réalisées dans un matériau ou un dispositif perméable. • La commune entend et est sensible à l'argumentation de Madame la commissaire-enquêteur, comme à celle du SAGE. Elle est parfaitement consciente des enjeux liés à l'imperméabilisation des sols. Si elle est d'accord sur le principe, l'introduction d'un coefficient obligatoire de pleine terre sur l'ensemble du territoire est une règle forte qui impactera les droits à construire. Aussi, il apparait important pour la collectivité que cette règle soit présentée et soumise à l'avis de la population, notamment dans le cadre de l'enquête publique. Il n'apparait donc pas judicieux de l'ajouter à ce stade de la procédure, alors que le public n'a plus de possibilité de s'exprimer sur le sujet. Aussi, la commune reporte ce point à la liste des modifications à réaliser lors d'une prochaine procédure d'évolution. <p>Avis du commissaire-enquêteur</p> <p>L'imposition de réaliser au moins 50% des nouvelles places de stationnement dans un matériau ou un dispositif perméable est une disposition concrète susceptible de limiter le risque d'inondation et de donner un signal clair sur l'importance du problème de l'imperméabilisation aux habitants et aménageurs de la commune.</p> <p>Il apparait en effet qu'imposer un ou des minima de ratio de pleine terre sur l'ensemble de la commune est une mesure marquante, qui n'était pas l'objet de cette modification et qui mérite d'être présentée au public en tant que telle dans une enquête publique. Le commissaire enquêteur recommande d'aborder ce point dans la prochaine évolution du PLU de St Witz.</p>	<p>Avis définitif de la Commune</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Notice de présentation (p.89)</p> <p>Règlement</p>

N°	Observations	Réponse de la Commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
4	<p><u>Observation N°2 du 9 /01/2025 de M. Moizard, maire de St Witz</u></p> <p>Page 28 du Règlement, il manque la mention (L) dans la définition du la marge de recul</p> <p>Page 34 du Règlement, il manque une X pour interdire l'activité « hébergement hôtelier et touristique »</p> <p>Page 51. Demande de supprimer « pendant la durée de vie du présent PLU » pour la limitation des extensions</p>	<p>Q8 du commissaire-enquêteur : les erreurs matérielles signalées dans l'observation N°2 seront-elles corrigées ?</p> <p>Réponse de la Commune au PV de synthèse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Page 28 du Règlement : Cela sera corrigé • Page 34 du Règlement : Cela sera corrigé • Page 51 : Voir réponse point n°2 <p>Avis du commissaire-enquêteur</p> <p>Le commissaire enquêteur prend note de la correction des erreurs matérielles.</p>	<p>Avis définitif de la Commune</p> <p>Pour la page 28, il se trouve que le règlement ne faisait pas état de la suppression des derniers paragraphes de la définition, pourtant mentionnée dans la notice de présentation. Cette incohérence est corrigée et la mention (L) n'est donc plus nécessaire puisque les références ultérieures sont supprimées au regard de la nouvelle définition. Seul le point 2 (p.34) est donc corrigé.</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Notice de présentation (p.41)</p> <p>Règlement</p>
5	<p><u>Remarque complémentaire du commissaire-enquêteur dans son PV de synthèse sur l'avis de l'ONF :</u></p> <p>Q9 : Le Règlement du PLU doit il mentionner le schéma d'aménagement forestier de la forêt de la communauté de communes de Roissy en France ?</p>	<p>Réponse de la Commune au PV de synthèse</p> <p>Non, ce n'est pas utile, les schémas forestiers ne font pas partie des annexes du PLU.</p> <p>De plus, après échange avec le service de l'ONF, la demande exprimée dans le courrier concernait la possibilité de pouvoir procéder à des coupes (et éventuellement abattage) dans la zone du bois de Saint-Witz afin de pouvoir assurer la gestion de la zone humide et de maintenir une piste piétons/vélos sécurisées. En dehors des secteurs classés en EBC (Espaces Boisés Classés), les coupes et abattages n'entrent pas dans le champ d'application du PLU. En l'occurrence, la partie du bois de Saint-Witz visée par le courrier n'est pas classée en EBC et l'ONF, est donc libre de gérer cet espace, en cohérence avec le plan de gestion associé, sans qu'une demande soit nécessaire au titre du PLU. Il n'y a donc pas lieu de procéder à une évolution du projet de modification.</p> <p>Avis du commissaire-enquêteur</p> <p>Il me semble en effet pas nécessaire de citer le schéma d'aménagement forestier dans le PLU, qui s'applique par ailleurs.</p>	<p>Avis définitif de la Commune</p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1

Il s'agit ci-dessous d'un résumé des conclusions et avis du commissaire-enquêteur. Pour plus de détails se reporter au rapport complet.

" Mon avis est motivé sur la base des conclusions que j'ai énoncées dans les chapitres précédents.

Je rappelle que j'ai vérifié :

- Que le dossier d'enquête était complet et relativement clair et compréhensible pour un public non initié ;*
- Que la procédure de mise en oeuvre de l'enquête publique est bien conforme aux dispositions du code de l'urbanisme et à celles de l'arrêté municipal N°155-2024 DU 7 novembre 2024 portant ouverture de l'enquête publique ;*
- Que les moyens déployés pour que le public puisse pleinement participer et déposer ses observations et propositions sur le projet étaient effectifs*

Après avoir :

- Pris connaissance des avis formulés par les services administratifs compétents, les collectivités territoriales intéressées (PPA)*
- Analysé les observations et propositions du public ;*
- Établi le procès-verbal de synthèse des observations et l'avoir communiqué à la ville de St Witz*
- Analysé son mémoire en réponse à ce procès-verbal de synthèse des observations du public*

Compte tenu des engagements pris par la ville de St Witz dans son mémoire en réponse, j'émet

UN AVIS FAVORABLE le projet de modification du PLU n°1 de St Witz."