



Commune de
SAINT-WITZ
DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1

Vu pour être annexé à
la délibération du conseil
municipal du 11.02.2021
approuvant la révision n°1
du PLU

Le Maire,
Frédéric MOIZARD



Synthèse des évolutions après Arrêt

- + Avis des Personnes Publiques Associées
- + Enquête publique



SOMMAIRE

Bilan des avis PPA	5
Avis de l'État	7
Avis de l'ARS	19
Avis de la CARPF	21
Avis de la DGAC	24
Avis de la Région	25
Avis du SAGE Croult - Enghien - Vieille Mer	26
Avis de la Chambre d'agriculture	29
Avis du SYMABY	30
 Bilan de l'enquête publique	 33
Préambule	35
Observations générales	36
Observations relatives à des projets d'aménagement envisagés sur le territoire / sectorielles	49
Observations complémentaires de la commissaire-enquêteur	60
Conclusions motivées sur le projet de plu soumis a enquête publique	63

+1. Bilan des avis PPA

INTRODUCTION

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

- Préfecture - Direction Départementale des Territoires (DDT) | Avis Favorable - Avec recommandations et remarques
- Agence Régionale de Santé (ARS) | Avis Favorable - Avec remarques
- Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) | Avis Favorable - Avec remarques
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Val d'Oise (CCI) | Avis Favorable - Sans observations
- Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC) | Sans avis - Avec observations
- Commune de Villeron | Sans avis - Sans remarques
- Commune de Plailly | Avis Favorable - Sans remarques
- Office National des Forêts (ONF) | Sans avis - Sans remarques
- Région Île-de-France | Sans avis - Avec observations
- Syndicat Intercommunal d'Exploitation des Champs Captants d'Asnières-sur-Oise (SIECCAO) | Sans avis - Avec observations
- SAGE Croult - Enghien - Vieille mer | Sans avis - Avec observations
- Chambre d'Agriculture | Sans avis - Avec remarques
- Syndicat Mixte d'Aménagement du Bassin de l'Ysieux (SYMABY) | Sans avis - Avec observations

Dans les tableaux des pages suivantes, seules les remarques et demandes d'évolutions sont reportées, analysées et suivies d'une réponse de la collectivité. Il est 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 DE L'ÉTAT

Avis favorable

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
1	La préservation des lignes électriques du réseau stratégique Le territoire communal est traversé par trois liaisons électriques aériennes de 225 kv du réseau stratégique identifié par le schéma directeur de la région Île-de-France. L'objectif de l'identification de ce réseau stratégique est de prévenir les conflits d'usage en assurant un voisinage compatible avec les terrains affectés aux couloirs de passage des lignes du réseau stratégique. Vous trouverez en pièce jointe un courrier du réseau de transport d'électricité (RTE) en date du 11/06/2020 qui indique les recommandations à suivre aux abords des lignes électriques ainsi qu'une note d'information sur la servitude relative aux lignes et canalisations électriques. Ces documents vous aideront à rendre compatibles les projets d'aménagement de la commune avec la présence des ouvrages publics de RTE. <u>Demandes de RTE</u> <u>1.1</u> Le plan des servitudes Après étude du plan de servitude, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés. Toutefois, vous trouverez en annexe à ce courrier une carte permettant de les situer. <u>1.2</u> Liste des servitudes Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes 14 (articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire. Une note d'information relative à la servitude 14 vous est communiquée. Elle vous précise notamment qu'il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire.	<u>1.1</u> Remarque ne demandant pas d'action particulière. <u>1.2</u> La liste des servitudes sera complétée par les informations transmises.	Néant Liste des SUP (6.1b)

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
<u>1.3</u>	<i>Emplacement réservé</i> Plusieurs ouvrages du réseau public de transport d'électricité se situent à proximité de l'emplacement réservé ERI réservé à la liaison ferroviaire Roissy-Picardie (bénéficiaire : SNCF Réseau) . Nous attirons votre attention sur le fait que les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques susvisés. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.	<u>1.3</u> Comme mentionné ci-contre, l'emplacement réservé n'est pas à destination de la commune mais de SNCF Réseau. Un dialogue devra être engagé entre les deux parties concernées lors de l'aménagement de la future voie.	Néant
<u>1.4</u>	<i>Le Règlement</i> - Article 1 - 1.1 des zones A - Ueco (occupations et utilisations du sol interdites) RTE ne doit pas être mentionné dans cet article qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - Article 1 - 1.1 des zones A - Ueco (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) «Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone , sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.» - Article 3 - 3.1 de la zone Ueco (desserte par les voies publiques ou privées) RTE ne doit pas être mentionné dans cet article qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - Article 3 - 3.2 de la zone Ueco (desserte par les réseaux publics) RTE ne doit pas être mentionné dans cet article qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	<u>1.4</u> - RTE n'est pas spécifiquement mentionné dans cet article et entre dans le champ des «Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées» qui sont autorisés dans la zone. - C'est déjà autorisé (cf réponse ci-dessus) - C'est déjà mentionné. - L'article s'applique à tous car même les CINASPIC doivent être raccordées aux réseaux collectifs. Néanmoins, l'article précise bien que ce raccordement est obligatoire que si cela est nécessaire à la construction (besoin en eau potable et/ou génératrice d'eaux usées).	Néant Néant Néant Néant

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
	- Article ? de la zone Ueco (surface minimale des terrains à construire) RTE ne doit pas être mentionné dans cet article qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - Article 2 - 2.1 - 2.1.1 - a de la zone Ueco (implantation par rapport aux voies publiques) RTE ne doit pas être mentionné dans cet article qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - Article 2 - 2.1 - 2.1.1 - b de la zone Ueco (implantation par rapport aux limites séparatives) RTE ne doit pas être mentionné dans cet article qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - Article 2 - 2.1 - 2.1.3 de la zone Ueco (emprise au sol des constructions) RTE ne doit pas être mentionné dans cet article qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - Article 2 - 2.1 - 2.1.2 des zones A - Ueco (hauteur des constructions) Nos ouvrages haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que : «La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.. » - Article 2 - 2.2 - 2.2.1 de la zone Ueco (caractéristiques architecturales et paysagères) RTE ne doit pas être mentionné dans cet article qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Dans le premier volet du règlement consacré aux dispositions générales, la rubrique «Rappels» indique bien (p.16) qu'en ce qui concerne les ouvrages techniques : «Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc....) ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l'implantation, à l'emprise au sol, à l'aspect extérieur et au stationnement.» Par ailleurs, l'en-tête de la section 2.1, le rappelle également. Cela concerne, l'implantation des constructions (2.1.1), la hauteur des constructions (2.1.2) et l'emprise au sol (2.1.3). Cette réponse est valable pour l'ensemble des points listés ci-contre.	Néant

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
	- Article 2 - 2.4 de la zone Ueco (Aires de stationnement) <i>RTE ne doit pas être mentionné dans cet article qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i> - Article 2 - 2.3 - 2.3.2 de la zone Ueco (Espaces libres) <i>RTE ne doit pas être mentionné dans cet article qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i> - Article 2 - 2.2 - 2.2.2 de la zone Ueco (Performance énergétique et environnementale) <i>RTE ne doit pas être mentionné dans cet article qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i> - Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones précitées, nous vous demandons d'indiquer : - Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. - Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.	- Même réponse que page précédente. Les règles de stationnement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de faible importance. - Ok. Des dérogations relatives aux espaces libres et plantations ainsi qu'aux performances énergétiques et environnementales ont été ajoutées à celles déjà inscrites dans les dispositions générales du règlement dans le titre «Rappels» > «Ouvrages techniques». - Même réponse que page précédente. Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de faible importance.	Néant Règlement Néant
2	La préservation par le SCoT du front urbain d'intérêt régional (FUIR) et du front d'urbanisation d'intérêt local (FUIL). Le FUIR représenté sur le plan de zonage est différent de celui représenté sur le PADD. Le tracé représenté sur le plan de zonage est compatible avec le SCoT à condition de représenter les redents, ceux-ci permettant d'identifier le côté urbanisable. Il convient de reprendre ce tracé modifié avec les redents dans le PADD.	Ok. Le tracé de la cartographie du PADD sera corrigé et le zonage comme le PADD feront apparaître les redents.	PADD Plan de zonage

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
3	Le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) <i>La commune est couverte par le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) de la CARPF dont la déclinaison est la construction de 224 logements dont 33 logements locatifs sociaux (LLS) à horizon 2025.</i> <i>Le projet de PLU inscrit un objectif de production de logements compris entre 340 et 350 logements à horizon 2030 ce qui est compatible avec le PLHi.</i> <i>Le projet de PLU prévoit la réalisation de 72 logements sociaux. Le rapport de présentation devrait être plus précis sur la localisation et le calendrier de réalisation de ces logements sociaux, de façon à bien justifier la compatibilité avec le PLHi.</i>	Ok. Cela sera précisé au rapport de présentation : 39 LLS déjà réalisés et 33 le seront fin 2021.	RP
4	La compatibilité avec le plan de déplacements urbains de la région île-de-France (PDUIF) <i>Il ressort de l'étude du dossier que les prescriptions et recommandations sont globalement prises en compte dans le projet de PLU arrêté. Toutefois, il ne peut être exigé pour le stationnement réservé aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux plus d'une place pour 55 m2 de surface de plancher, comme le prévoit le PDUIF. Or le projet de règlement prévoit 1 place minimum par tranche de 20 m2 de surface de plancher. Le règlement doit donc être modifié sur ce point.</i>	Ok. A modifier.	Règlement
5	Le rapport de présentation <i>L'article L 151-4 du code de l'urbanisme (CU) prévoit que le rapport de présentation établit un inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, des véhicules hybrides et électriques, des vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. En l'état, le rapport de présentation présente un inventaire incomplet des capacités de stationnement en ce qui concerne les véhicules motorisés. Il convient de compléter le document sur ce point.</i>	Ok. A compléter.	RP
6	L'OAP de la « Haie Jabeline » <i>L'OAP prévoit 95 pavillons et 90 maisons de ville. Or le PADD met l'accent sur les besoins en logements pour les jeunes ménages et les personnes âgées. Il est nécessaire de justifier la typologie de logements prévus dans l'OAP avec les orientations indiquées au PADD.</i>	Les justifications seront précisées. Ce sont les maisons de ville qui sont principalement à destination des jeunes ménages et des personnes âgées puisqu'elles proposent des logements et des terrains plus petits tout en conservant l'attrait du logement individuel.	RP

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
7	Le règlement		
7.1	Zones U et AU <i>Pour favoriser la mixité sociale dans l'habitat, le règlement pourrait prévoir dans certains secteurs un pourcentage pour les logements de types T1 et T2 dans les programmes neufs avec un seuil à déterminer.</i>	7.1 Les T1 ne correspondent pas au profil, plutôt familial, de la commune et il n'apparaît donc pas pertinent d'en imposer la réalisation, même si les aménageurs sont libres d'en proposer. Par contre, la commune a souhaité développer son offre de petits logements en proposant notamment des T2. 26 ont été récemment réalisés et 15 autres devraient être disponibles à moyen terme (PC délivré). Les projets sont soit en cours de réalisation soit avec un PC déjà délivré, imposer un objectif n'aurait donc que peu d'impacts.	Néant
7.2	Zone naturelle N <i>Le projet de PLU autorise les trois destinations suivantes dans la zone N (à l'exception du secteur Ng) :</i> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. • Équipements sportifs. <i>De telles destinations sur l'ensemble de la zone N (à l'exception du secteur Ng) excèdent les possibilités prévues par les articles L.151-11 à L.151-13 du code de l'urbanisme.</i>	7.2 L'article L151-11-1° précise que les zones N peuvent notamment : « Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; » Les dispositions prévues par le règlement en zone N semblent donc en cohérence avec les dispositions du code de l'urbanisme puisqu'il autorise uniquement des sous-destinations issues de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ». Néanmoins, les « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » ne sont, en effet, pas nécessaires dans cette zone et seront supprimés.	Règlement
7.3	Zone Uécob <i>L'article L. 111-6 du code de l'urbanisme n'autorise aucune construction, à l'exception de celles listées à l'article L. 111-7, à moins de 100 m de l'autoroute en zone non urbanisée. Or le projet de PLU fait apparaître une marge de recul de 70 m en Uécob.</i> <i>Au Mode d'Occupation des Sols (MOS) de 2017, la zone Uécob est principalement identifiée en espace ouvert artificialisé. Il ne s'agit donc pas d'un espace urbanisé au sens strict du terme même si elle est zonée U au PLU approuvé. Pour déroger à l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme la commune doit justifier son choix de réduction de la marge de recul à 70 m au droit de la zone Uécob par une étude conformément à l'article L111-8.</i>	7.3 Ok. Le règlement sera corrigé et la marge de recul de 100m sera remise.	Règlement

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
7.4	<u>Zone UAb</u> <i>On constate une augmentation de 1 m (5 m au lieu de 4 m au PLU en vigueur) du retrait par rapport à la voie. Il convient de justifier ce choix.</i>	<u>7.4</u> Le changement a été fait suite à la suppression de l'OAP de l'ancien PLU qui spécifiait ce recule de 5m et sur lequel le projet du promoteur s'est basé. La justification sera ajoutée au RP.	RP
7.5	<u>Les documents graphiques du règlement</u> <i>Il convient de faire apparaître sur les documents graphiques du règlement les périmètres dits « R111-3 » valant plan de prévention des risques naturels ainsi que les axes de ruissellement, conformément à l'article R151-34 du code de l'urbanisme.</i>	<u>7.5</u> Ok. Les plans seront complétés.	Zonage
7.6	<u>Les servitudes d'utilité publique</u> <i>Le territoire de la commune de Saint-Witz est traversé par les emprises de la ligne ferroviaire de Paris-Nord à Lille . Il convient d'intégrer aux documents annexes du PLU traitant des servitudes d'utilité publique, la nouvelle version de la notice T1 (qui fusionne l'ancienne fiche T1 et sa notice technique). Cette notice permet d'identifier les servitudes qui s'appliquent aux riverains du chemin de fer.</i>	<u>7.6</u> Ok. A compléter.	Liste des SUP
ANNEXE A L'AVIS DE L'ÉTAT			
A1	<u>Le Front Urbain d'intérêt Régional(FUIR)</u> <i>[...] En conséquence, le tracé du FUIR du plan de zonage devra être amélioré en faisant figurer les redents pour clarifier la limite d'urbanisation, et celui du schéma du PADD doit être rendu cohérent avec lui.</i>	Cf. réponse au point n°2.	Néant
A2	<u>Le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF)</u>		
2.1	<u>La prescription 4.2.2 Réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public</u> <i>La prescription 4.2.2 entend réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public notamment dans les zones U et AU du PLU et dans toute zone située dans un rayon de 800 mètres autour des gares. La prescription est donc de réserver un espace pour le stationnement vélo sur l'espace public en prenant des arrêtés municipaux permettant</i>	<u>2.1</u> Cette prescription ne peut trouver une traduction dans le PLU. Néanmoins, la commune prend bonne note de cette remarque et ne manquera pas de prendre les dispositions nécessaires pour favoriser le stationnement des vélos au sein du pôle multimodal.	Néant

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
	<i>l'implantation de places de préférence à proximité des réseaux de transport en commun et des équipements, en privilégiant les abords des carrefours.</i> <i>La commune de Saint-Witz est impactée par 1 pôle multimodal, celui de Surveilliers-Fosses. Afin de respecter la prescription du PDUIF, il est nécessaire d'inclure cet élément dans la politique de stationnement communale à destination des vélos.</i>		
2.2	<u>La prescription 4.2.3 : Prévoir un espace dédié pour les vélos dans les constructions nouvelles</u> <i>[...] Le projet de PLU respecte les prescriptions de stationnement vélos du PDUIF s'agissant de l'habitat collectif. Concernant les activités de services, bureaux et autres destinations, il conviendrait de prévoir le nombre de places de stationnement en fonction du nombre de salariés pour mieux respecter la prescription ainsi qu'en fonction de la surface de plancher. Par ailleurs, aucune précision n'est apportée pour les établissements scolaires. Le projet de PLU doit donc être modifié sur ce point pour être en compatibilité avec le PDUIF.</i> <i>Le PDUIF est un document en constante évolution nécessitant des mises à jour régulières. C'est pourquoi vous trouverez les liens ci-après qui conduisent à la version la plus récente de celui-ci.</i>	2.2 Ok - le règlement sera modifié comme suit : Bureaux : 1,5% de la surface de plancher et a minima 2 places/10 employés. Activités et commerces de plus de 500 m2, industrie et équipement publics : nombre de places vélo = 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment et a minima 1 place/ 10 employés. Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves pour les écoles primaires et 1 place pour trois à cinq élèves pour les collèges et lycées.	Règlement
A3	<u>La sécurité et la santé de la population</u> 3.1 <u>La qualité des sols</u> • [...] Le projet de PLU mentionne l'existence de 9 ICPE sur le territoire de Saint-Witz. Cependant ce chiffre est à nuancer car il ne fait pas de distinction entre les différentes ICPE, notamment celles soumises à déclaration. Je vous demande de faire figurer dans le rapport de présentation du projet de PLU les ICPE suivantes qui sont soumises à déclaration : Segro ; Global service automotive ; Logicor ; M7 anciennement DPK le changement d'exploitant a eu lieu le 21 janvier 2020 et a été acté par courrier préfectoral du 13 février 2020, il faut donc corriger la p 39 du RP. <i>J'attire votre attention sur le fait que la société BEA Careco est une nouvelle ICPE soumise à enregistrement.</i>	• Ok. Le rapport de présentation sera complété sur ce point.	RP

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
	• Le projet de PLU prévoit la création de 95 maisons individuelles et 90 à 100 maisons de ville, avec une possible installation de quelques commerces ou services de proximité. Il convient que la commune considère l'historique de tout site concerné par un projet d'aménagement, notamment pour des usages sensibles. Une première recherche documentaire (archives, consultations des bases de données, etc.) devra être effectuée afin de prendre en compte d'éventuelles pollutions des sols et d'éviter tout impact sur la santé humaine. De manière générale, la construction de bâtiments accueillant des « populations sensibles » (crèches, écoles, collèges, lycées, établissements d'hébergement des enfants handicapés) doit être évitée sur les sites pollués (cf. circulaire interministérielle du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles). Aussi, le projet de PLU (RP, EES, dispositions générales du règlement, le cas échéant OAP) pourrait rappeler les recommandations à suivre, notamment lors de futurs usages sensibles (logements, jardins, aires de jeux, établissements accueillants des enfants...), en indiquant : « si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en oeuvre de mesures de gestion adaptées (cf. Note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués ».	• Ok. Cela sera ajouté dans l'OAP et dans les dispositions générales du règlement.	OAP Règlement
3.2	<u>La protection de la ressource en eau et la gestion des eaux</u> • Le rapport de présentation (Tome 1, p 28) souligne que le territoire communal n'a pas de captage d'alimentation en eau potable. Or une partie du territoire communal est concernée par la présence d'un projet de périmètre de protection éloignée (PPE) des captages d'eau potable de Marly-La-Ville n°1, n°2 et n°3. Ce périmètre a été défini par l'hydrogéologue agréé, dans son avis du 30 juillet 2012, ainsi que le projet de prescriptions associé (cf. cartographie en pièce jointe). Aussi, bien que ce périmètre ne bénéficie pas encore d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique, la procédure est en cours. Il convient donc que la commune intègre cette future servitude dans le cadre de son zonage et du futur règlement.	• Il apparaît prématuré, à ce stade, d'intégrer le périmètre dans le PLU alors que la DUP n'est pas validée. Une procédure de mise à jour du PLU sera réalisée quand la DUP aura été validée. Néanmoins, il sera fait mention de la procédure en cours dans le rapport de présentation et dans les annexes sanitaires.	RP Annexes sanitaires

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
	Comme le précise le rapport de présentation, la commune est alimentée par le mélange des eaux traitées provenant des quatre forages d'Asnières-sur-Oise. Il aurait été intéressant de rappeler que le syndicat (SIECCAO) et le gestionnaire (SAUR) confirment que la ressource en eau et les infrastructures sont suffisantes pour les besoins des futurs logements.	Cela est déjà mentionné dans les annexes sanitaires (p.8 - Pièce 6.2a)	Néant
3.3	<u>Le trafic routier, les nuisances sonores et la qualité de l'air</u>	<u>3.3</u>	
	Le rapport de présentation prend en considération le SRCAE. Des éléments concernant la qualité de l'air sont également indiqués. Un PCAET est actuellement en cours d'élaboration, pour votre information l'ordonnance n°2020-744 du 18 juin 2020 crée désormais un lien de compatibilité entre le PLU et le PCAET. Il est recommandé d'intégrer autant que possible par anticipation les actions du projet de PCAET qui pourraient être déclinables dans le projet de PLU.	Le document n'étant pas encore validé, il est susceptible d'évoluer. A ce stade, la commune ne souhaite donc pas intégrer les orientations du PCAET. Elle procédera éventuellement à une mise en compatibilité du PLU si cela devait s'avérer nécessaire.	Néant
	La commune est desservie par plusieurs axes routiers, mais aussi par des infrastructures de transports terrestres. Il aurait été intéressant d'indiquer plus précisément les contraintes liées aux classements des infrastructures dans les secteurs exposés au bruit (distances, normes d'isolation acoustique,...).	Une annexe (6.3) est consacrée aux contraintes liées au bruit. Elle recense les secteurs concernés, les largeurs affectées par le bruit et les dispositions des arrêtés préfectoraux. Il semble que l'information est relativement complète à ce sujet.	Néant
A4	<u>La prise en compte du contenu législatif et réglementaire</u>		
4.1	<u>Le rapport de présentation</u>	<u>4.1</u>	
	La ligne ferroviaire de Paris à Lille et la route départementale 10 ne sont pas citées en page 43 alors qu'elles sont classées dans l'arrêté du 28 janvier 2002. Il convient de compléter le rapport de présentation.	Ok. A compléter.	RP
	En outre il convient également de tenir compte de l'arrêté de classement sonore du 23 juillet 2013 qui délimite des secteurs aux abords des infrastructures de transports terrestre, à l'intérieur desquels les bâtiments sont soumis à des conditions spécifiques d'isolation acoustique.	Cet arrêté est présent dans l'annexe relative au bruit (pièce 6.3b)	Néant
	Il convient de remplacer la carte d'aléa retrait-gonflement des sols argileux par celle publiée par le Bureau de recherche géologique et minière BRGM en 2019 (p 37).	Ok. A modifier.	RP

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
	Il convient de faire apparaître l'arrêté du 10 juin 1991 de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour « mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse », ainsi que l'arrêté du 8 juillet 1997 pour « mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols », dans l'inventaire des arrêtés de catastrophe naturelle CATNAT en p 37.	Ok. A compléter	RP
4.2	<u>Le règlement écrit et graphique</u> - L'article L.151-30 du code de l'urbanisme précise « Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos, pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-3-10 du code de la construction et de l'habitation. » - Zone A : L'exploitation forestière est autorisée en zone A (p 116) du règlement. Afin que ce projet de PLU soit cohérent, il convient d'autoriser l'exploitation forestière uniquement en zone N, donc de l'interdire en zone A. - Zone A et N : Il est précisé en p 126 du règlement que les clôtures seront des grilles métalliques ou des grillages doublés d'une haie vive d'essences diversifiées. Il est recommandé de préciser que ce grillage doit avoir un maillage minimum de 10*10 simple maille pour permettre le passage de la petite faune. - Le fonds parcellaire du plan de zonage gagnerait en lisibilité en étant plus transparent. En outre il convient de mettre celui-ci à jour de manière à ce qu'il soit cohérent avec les données du mode d'occupation des sols (MOS) 2017.	<u>4.2</u> - Cf point A2/2.2 - Oui, à corriger. Cette interdiction est cependant maintenue en zone N car le territoire communal n'est pas propice à l'accueil de constructions qui auraient pour but l'exploitation forestière. - Oui. Cette disposition sera également portée dans toutes les zones qui autorisent les grilles et grillages.	Néant Règlement Règlement Zonage
4.3	<u>Les annexes</u> Il convient d'ajouter aux annexes du PLU les pièces suivantes : Les plans de réseaux d'alimentation en eau potable et des réseaux d'assainissement.	Ces plans sont déjà présents (Pièces 6.2b et 6.2c)	Néant

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
	• L'arrêté du Val-d'Oise du 23 juillet 2013 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres. • L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 sur le classement sonore des ITT de Saint Witz. • Le plan des servitudes d'utilité publique. • Carte des retraits gonflements argiles (RG.A.).	• L'arrêté est déjà présent (Pièce 6.3b) • L'arrêté est déjà présent (Pièce 6.3b) • Le plan est déjà présent (Pièce 6.1a) • La carte est déjà présente (Pièce 6.4b2)	Néant Néant Néant

AVIS DE L'ARS

Avis favorable

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
1	Concernant la protection de la ressource en eau et la gestion des eaux - Le rapport de présentation (Tome 1, p.28) souligne que le territoire communal n'a pas de captage d'alimentation en eau potable. Toutefois, une partie du territoire communal est concernée par la présence d'un projet de périmètre de protection éloignée (PPE) des captages d'eau potable de Marly-La-Ville n°1, n°2 et n°3. Ce périmètre a été défini par l'hydrogéologue agréé, dans son avis du 30 juillet 2012, ainsi que le projet de prescriptions associé (cf. cartographie en pièce jointe). Aussi, bien que ce périmètre ne bénéficie pas encore d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique, la procédure est en cours. Il convient donc que la commune intègre cette future servitude dans le cadre de son zonage et du futur règlement. - Comme le précise le rapport de présentation, la commune est alimentée par le mélange des eaux traitées provenant des quatre forages d'Asnières-sur-Oise. Il aurait été intéressant de rappeler que le syndicat (SIECCAO) et le gestionnaire (SAUR) confirment que la ressource en eau et les infrastructures sont suffisantes pour les besoins des futurs logements. [...]	Cf. réponses A3/3.2 de l'avis de l'État.	Néant
2	Concernant la qualité des sols [...] Aussi, le projet de PLU (RP, EES, règlement, le cas échéant OAP) pourrait rappeler les recommandations à suivre, notamment lors de futurs usages sensibles (logements, jardins, aires de jeux, établissements accueillants des enfants, ...), du type : « si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (cf Note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués) ».	Cf. réponses A3/3.1 de l'avis de l'État.	Néant
3	Concernant le trafic routier, les nuisances sonores et la qualité de l'air [...] Le projet de PLU {RP, tome 1, p.43} pourrait indiquer plus précisément les contraintes liées aux classements des infrastructures dans les secteurs exposés au bruit (distances, normes d'isolation acoustique, ...).	Cf. réponses A3/3.3 de l'avis de l'État.	Néant

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
	• Dans le projet de PLU (RP, EES, règlement (§ « espaces libres et plantations»), il pourrait être utilement rappelé d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques. Le guide d'information végétation en ville du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA), disponible sur le site http://www.vegetation-en-ville.org. peut y être utilement annexé.	• Ok. Cela sera ajouté dans le règlement avec mention du site internet cité ci-contre.	Règlement
4	Concernant l'offre de soins Dans le cadre de la description des équipements (RP, tome 1, p.98), il conviendrait d'apporter une description des équipements de santé et médico-sociaux, ainsi que l'offre ambulatoire (médecins libéraux, infirmières, etc.) sur le secteur. Ces éléments sont à développer au regard des besoins à venir (augmentation de la population, vieillissement de la population, projets d'aménagements).	Ok. A compléter. La commune compte actuellement quatre médecins, deux dentistes, deux kinésithérapeutes, une pharmacie et un ostéopathe.	RP

AVIS DE LA CARPF

Avis favorable

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
1	Ressources naturelles		
1.1	[...] Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) localise sur le territoire communal des lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares. Les orientations du SDRIF reprises dans les prescriptions du SCoT viennent protéger ces espaces de transition en excluant toute nouvelle urbanisation dans une bande de 50 mètres de la lisière, en dehors des sites urbains constitués. Le plan de zonage matérialise cette bande protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Elle concerne la zone A et la zone N. Cette protection est bien reprise dans le document de règlement écrit applicable à la zone N, mais pas dans la zone A. En outre, rappelons qu'au regard du SCoT, ne sont autorisés dans cette bande de protection que les installations et équipements ayant pour objet de valoriser ces espaces pour leur intérêt écologique, agricole, forestier ou pour l'accueil du public dans la forêt sont possibles dès lors qu'ils relèvent d'aménagements compatibles avec la sensibilité des milieux (aménagements légers...) ou avec les objectifs de gestion durable qui leur sont attribués. [...]	1.1 En effet, les dispositions sont manquantes en zone A. Elles seront reportées. En outre, le règlement du PLU sera repris pour intégrer, à l'identique, la disposition du DOO du SCOT concernant les constructions et installations permises dans la marge de recul.	Règlement
1.2	Le SCoT identifie également une liaison agricole au Sud de la commune de Saint-Witz. Bien que les espaces agricoles soient préservés sur ces secteurs et qu'il n'y a, dans la traduction réglementaire du PLU, aucune entrave à la préservation de cette continuité agricole, la liaison agricole pourrait figurer dans le PADD afin qu'elle soit inscrite dans la stratégie portée par la commune.	1.2 Ok. A ajouter	PADD
1.3	Le rapport de présentation, dans sa partie diagnostic dédiée aux activités agricoles, gagnerait néanmoins à offrir une vision de leurs possibles évolutions ainsi qu'un état des lieux des circulations agricoles et forestières,	1.3 La commune n'a pas d'informations complémentaires à apporter sur ce sujet. Le PLU a intégré les dispositions du SCoT et de la Charte agricole en respectant les espaces et liaisons agricoles. De plus, elle a pris en compte la volonté de développement d'une ancienne exploitation en reclassant une zone U en zone A.	Néant

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
	dans la perspective de leur prise en considération au cours d'éventuels opérations ou travaux d'aménagement. Sur ce sujet, il sera possible de se référer à la prescription 17 du SCoT de Roissy Pays de France, ainsi qu'à l'axe 1 de la Charte agricole et forestière sur le territoire du Grand Roissy.		
1.4	Concernant la préservation et le développement de nouvelles ressources, le SCoT impose la recherche d'une gestion vertueuse de la ressource en eau dans les projets d'aménagement et de construction réalisés en extension, comme en renouvellement. Le projet d'aménagement de la Haie Jabeline prévoit, par l'intermédiaire de l'OAP, l'infiltration des eaux pluviales pour chaque unité foncière ainsi qu'à l'échelle des espaces publics. Toutefois, la communauté d'agglomération note l'absence d'information relative à la relation entre le projet d'aménagement et le secteur de la cascade des étangs, milieu particulièrement fragile et où sont localisées des zones humides. Ce point mériterait d'être développés dans l'OAP notamment au regard du SAGE Croult Enghien Vieille Mer adopté par arrêté inter préfectoral le 20 janvier 2020.	1.4 Des informations seront apportées dans le rapport de présentation au sein du chapitre concernant les incidences sur l'environnement : dans le paragraphe «Sur la biodiversité et les continuités écologiques» et dans le paragraphe «Sur la ressource en eau».	Rapport de présentation
2	Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers		
2.1	Dans le respect des orientations réglementaires du SDRIF, reprises dans le SCoT de Roissy Pays de France, le rapport de présentation justifie de l'augmentation de 10% de la densité humaine. Le calcul justifiant l'augmentation de la densité humaine à l'horizon 2030 présenté page 21 du tome 2 du rapport de présentation serait néanmoins à revoir. En effet, comme précisé dans le SCoT, la densité humaine à l'horizon 2030 se calcule sur la base des espaces urbanisés au sens strict à la date d'approbation du SDRIF soit 2013, et non pas 2016. En 2030, la densité humaine serait clone de 26,6, respectant ainsi les prescriptions du SCoT. Le même calcul serait à refaire pour la densité des espaces d'habitat. [...]	2.1 Ok. Les calculs seront repris.	RP
2.2	Le PADD du PLU arrêté fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, il définit une densité moyenne minimale de 18 logements par hectare pour les secteurs d'extension urbaine. Pour en assurer la mise en œuvre, il serait pertinent de mentionner à l'OAP une densité minimale à respecter. [...]	2.2 Ok. A intégrer	OAP

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
3	Besoins en logements et cadre de vie [...] L'arrivée de près de 800 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 va entraîner de nouveaux besoins en matière d'équipements (scolaires, structures d'accueil de la petite enfance, services de santé, etc). Le PLU gagnerait à démontrer de façon factuelle que l'offre en équipements et services est suffisante pour absorber les besoins liés à cet apport de population. Le diagnostic pourrait faire état de la capacité d'accueil résiduelle des équipements scolaires, périscolaires et des crèches, afin d'apprécier le niveau d'adaptabilité des équipements face aux besoins futurs. [...]	La commune est actuellement en cours d'étude de la construction d'une maison de l'enfance qui libérera des locaux dans l'école primaire et la maternelle. Cela permettrait ainsi de récupérer 2 classes en maternelle et 2 classes en primaire. Ces informations seront portées au rapport de présentation.	Rapport de présentation
4	Développement économique Le projet de PLU ne comporte aucune nouvelle zone d'activité et privilégie la densification et le renouvellement des zones existantes. Le SCoT Roissy Pays de France prévoit des dispositions visant à renforcer la qualité architecturale, paysagère et environnementale des sites d'activités existants. Le règlement du PLU arrêté comporte des dispositions dans ce sens. Cependant et dans le respect des prescriptions du SCoT [P95], il serait opportun de fixer un coefficient de pleine terre ou un coefficient de végétalisation aux réglementations applicables à ces zones, afin de permettre un renouvellement plus vertueux en matière de qualité environnementale.	La commune ne souhaite pas, pour le moment, aller plus loin dans les dispositions prises en matière de qualité architecturale, paysagère et environnementale. Elle prend bonne note de cette possibilité et veillera à engager la réflexion quant à la mise en place d'un coefficient de végétalisation lors d'une prochaine évolution du PLU.	Néant

AVIS DE LA DGAC

Sans avis

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
1	<i>Le plan des servitudes d'utilité publique fait bien figurer les servitudes aéronautiques de dégagement T5 de l'aérodrome de Paris-CDG.</i> <i>Toutefois, les cotes NGF des courbes de niveaux à ne pas dépasser pourraient apparaître plus clairement.</i> <i>Vous trouverez, ci-joint, des fiches décrivant cette servitude, ainsi que la servitude de balisage T4 établie sur la base de la T5. Les obstacles hors obstacles filiformes doivent être balisés à partir de la cote de la servitude T5 - 10 m.</i> <i>S'applique également sur le territoire communal hors servitude T5 la servitude T7 relative aux obstacles de grande hauteur (voir fiche ci-joint).</i> <i>L'ensemble de ces fiches à compléter, actualiser le cas échéant peut être annexé en annexe du PLU.</i>	Le plan des servitudes a été réalisé par les services de l'État dans le cadre du Porter à Connaissance. Il ne peut être actualisé ou modifié par la commune. Néanmoins, la liste des SUP sera utilement complétée par les informations transmises.	Liste des SUP

AVIS DE LA RÉGION

Sans avis

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
1	Transports et déplacements [...] Saint-Witz est desservie par l'autoroute A1 et par plusieurs départementales telles que les RD16, RD10, RD317, RD126. La commune bénéficie de la proximité, au Nord de ses zones d'activités, de la gare du RER D de Survilliers-Fosses. Deux lignes de bus permettent de rejoindre le bourg et six autres assurent les transports scolaires. Toutefois l'usage de la voiture est prépondérant, notamment du fait que 87% des actifs travaillent hors de la commune et s'y rendent en voiture. Saint-Witz est concernée par le projet de liaison Roissy Picardie pour lequel des espaces réservés sont prévus dans le projet de PLU. L'effort du projet de PLU en termes de mobilités se concentre sur le maillage des circulations douces, tant dans le village qu'en lien avec les villages voisins en valorisant et complétant des cheminements existants. De même, la commune souhaite favoriser le co-voiturage. Elle pourrait également prévoir dans la conception du nouveau quartier de préserver la possibilité d'intégrer, le cas échéant, la circulation d'une ligne de transport en commun vers les gares du RER B et du Grand Paris express à Roissy et D à Fosses. [...]	Un arrêt de bus est prévu au sud de la Haie Jabeline. Les habitants de la zone AU ne seront pas plus éloignés de cet arrêt que d'autres wéziens ne le sont de l'arrêt qui leur est le plus proche. La voirie du nouveau quartier ne permet pas la circulation de bus.	Néant

AVIS DU SAGE CROULT - ENGHEN - VIEILLE MER

Sans avis

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
1	[...] l'article 2.3.4 de la zone AU précise que l'infiltration est interdite dans cette zone du fait de la présence de gypse. Or la carte des contraintes du sol et du sous-sol, en annexe du PLU, indique que les formations gypseuses ne se situent que sur environ un tiers de la zone AU. L'infiltration des pluies peut donc être réalisée sur la majorité de la zone. L'interdiction de l'infiltration, sans autre justification, dans toute la zone AU est un motif d'incompatibilité avec le SAGE. Par ailleurs, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la zone AU indique que l'infiltration des eaux pluviales est obligatoire sur les unités foncières ce qui est contradictoire avec la gestion des eaux imposées dans le règlement. L'infiltration des eaux doit donc être autorisée dans la zone AU, en précisant que « dans les zones de gypse avérées, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite », mention par ailleurs présente dans les articles 2.3.4 des autres zones. À noter que même sans infiltration, il est possible de gérer la majorité des pluies annuelles sur les zones gypseuses, en ne gérant que les petites pluies (pluies courantes correspondant à une lame d'eau de 8 mm en 24h) à l'échelle du projet à l'aide de toitures végétalisées ou de fosses étanches végétalisées par exemple.	Ok - L'article 2.3.4 de toutes les zones sera repris selon la proposition de rédaction faite par le SAGE : «La gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière, sans rejet vers le réseau d'assainissement, doit être la première solution recherchée. Lorsque la gestion à la source de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, il convient de gérer à la parcelle à minima les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8mm en 24h. Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, évapotranspiration, récupération, infiltration), doivent être privilégiées sous réserve que la nature des sols soit adaptée. Les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels) doivent être privilégiés. Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé conforme au règlement d'assainissement de l'autorité compétente.»	Règlement
2	L'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables pour les aires de stationnement permet également de limiter l'imperméabilisation et de gérer à la source les eaux pluviales. Cette recommandation est à privilégier dans toutes les zones.	Ok - Le règlement de toutes les zones intégrera la mention suivante : « Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. La mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ou l'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables pour les aires de stationnement est à mettre en place, dans la mesure du possible.»	Règlement

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
3	<i>Le SAGE demande également que les documents d'urbanisme intègrent un objectif de désimperméabilisation qui est actuellement absent du présent projet. La désimperméabilisation consiste à remplacer des surfaces imperméables par des surfaces plus perméables, et permettre ainsi de rétablir au mieux les fonctions assurées par le sol avant aménagement : capacité d'infiltration, échange sol atmosphère, stockage de carbone, biodiversité, etc.</i> <i>Cette perméabilisation ou désimperméabilisation peut se traduire, pour toutes les opérations de rénovation, de requalification ou de réaménagement, par l'imposition de choix de matériaux perméables pour les voiries et parkings, la déconnexion des eaux pluviales du réseau pour les pluies courantes, l'augmentation des surfaces d'espaces verts, ... Les zones d'activités économiques (Ueco, UH) ou abritant des équipements public (UE)) sont particulièrement adaptées à l'identification d'un objectif de désimperméabilisation.</i>	Comme le précise la disposition 1.2.4 du SAGE, les objectifs de désimperméabilisation trouvent une traduction concrète dans les projets de rénovation urbaine ou de réaménagement de sites... Or, le PLU ne comporte aucun projet de rénovation, réhabilitation ou réaménagement qui pourrait porter ce genre d'objectif. La commune prend cependant bonne note de cette disposition et ne manquera pas de la mettre en oeuvre lors d'un projet pour lequel elle pourra être pertinente.	Néant
4	<i>Les documents d'urbanisme doivent également être compatibles avec l'objectif de protection du lit mineur et majeur des cours d'eau qui doivent être préservés de tout aménagement (remblai, endiguement, urbanisation...) qui ferait obstacle à leurs fonctions. Bien que votre PLU limite les destinations et sous destinations autorisées notamment dans les zone N et A jouxtant le cours d'eau, celui-ci ne régleme pas la distance d'implantation des constructions qui peuvent s'installer à proximité immédiate des berges du ru du gué Malaye et du ru de la Michelette.</i> <i>Une marge de retrait de toute imperméabilisation des sols de part et d'autre de ces cours d'eau, permettrait de répondre à cet objectif. Il est recommandé d'instaurer une marge de 15m de part et d'autre du cours d'eau notamment en zone non urbanisée. Cet espace ainsi préservé pourra servir au maintien des continuités écologiques, à la valorisation paysagère du cours d'eau, à la protection de la ripisylve ou à la redécouverte du cours d'eau par les habitants. L'absence de mesure visant à limiter tout aménagement impactant les fonctionnalités du lit mineur et du lit majeur est également un motif d'incompatibilité avec le SAGE.</i>	Ok - La marge sera intégrée.	Règlement

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
5	Le SAGE demande également de préserver les zones humides. Plusieurs zones humides ont été identifiées le long des cours d'eau en zone N. Toutefois, le règlement de la zone N n'interdit pas tous travaux conduisant à réduire leur surface, les remblayer, les assécher, les ennoyer ou modifier leur alimentation en eau, ce qui constitue un motif d'incompatibilité avec le SAGE. Il est conseillé d'identifier un sous-zonage NzH visant à réglementer spécifiquement l'utilisation des sols au niveau de ces milieux fragiles. À noter que ces zones humides sont supérieures à 100 m² et sont par conséquent protéger au titre de l'article 4 du règlement du SAGE. Seuls les projets déclarés d'utilité public, d'intérêt général, ou visant la restauration du cours d'eau ou des zones humides sont autorisés au sein de ces zones humides à condition que des mesures compensatoires soient mises en place. Il est conseillé de retranscrire l'article 4 du règlement du SAGE dans le règlement du PLU ou a minima d'y faire mention.	Ok - Les zones humides avérées seront portées au plan de zonage et le règlement précisera que : « En application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les affouillements, remblaiements et exhaussement du sol, ainsi que les dépôts de matériaux, l'assèchement, la mise en eau ainsi que tout aménagement temporaire ou permanent qui n'aurait pas pour but de préserver ou restaurer la zone, sont interdits. »	Zonage Règlement
6	De même, le SAGE demande que tout projet situé au sein des zones humides potentielles et des enveloppes de forte et moyenne probabilité de présence identifiées par le SAGE, vérifie le caractère humide de ces secteurs et prenne les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides. Par conséquent il est recommandé de mettre en annexe la carte des enveloppes de probabilités de présence de zones humides et des zones humides potentielles et de faire référence à la vérification du caractère humide des sols dans le règlement du PLU.	Ok - Une annexe avec la cartographie des zones humides potentielles sera ajoutée au PLU et mention sera faite dans le règlement : «Au préalable de tout aménagement, les terrains situés au sein de ces enveloppes doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. En cas de zone humide avérée, les constructions et tout aménagement entraînant une imperméabilisation totale ou partielle devront s'implanter en dehors de l'emprise humide.»	Annexes Règlement Rapport de présentation
7	Le SAGE demande enfin aux documents d'urbanisme de lutter contre les espèces exotiques envahissantes. Il est recommandé pour toutes les zones de privilégier la plantation d'essences végétales locales ou indigènes au détriment des espèces exotiques envahissantes, afin de préserver la biodiversité des écosystèmes locaux. La plantation de haies monospécifiques est également déconseillée.	Ok - Est ajouté au règlement : «L'utilisation d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques doit être évitée. (Guide disponible sur : https://www.vegetation-enville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2021.01.19-17.13.07)»	Règlement

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Sans avis

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
1	<i>Dans le tableau des destinations et sous-destinations en zone A, la mention relative à l'activité forestière doit être retirée des occupations et utilisations du sol autorisées, conformément au code de l'urbanisme qui n'autorise en zone A que l'exploitation agricole.</i>	Oui. A corriger	Règlement
2	• La marge de retrait par rapport aux voies et emprises publiques imposée aux constructions est trop importante et peut être réduite. • La disposition imposant un retrait de 10 mètres de la limite d'un espace boisé pour l'implantation d'un bâtiment agricole de plus de 20 m² n'est pas pertinente. • De même, la règle de distance minimale entre constructions non contiguës n'est pas pertinente. <i>En effet, selon la configuration des parcelles, de telles règles peuvent se révéler gênantes et empêcher la meilleure implantation possible d'une construction nouvelle tout en générant des délais importants et peu qualitatifs</i>	• La marge inscrite au PLU permet d'assurer la sécurité des entrées/sorties des engins agricoles notamment et de maintenir un recul suffisant pour que ces constructions, parfois de haute taille, puissent s'intégrer dans le paysage grâce à cette respiration, qui peut être plantées, avec la voie. • Cette marge vise à préserver les lisières qui sont des écosystèmes fragiles mais aussi à protéger les constructions des risques de chute d'arbres ou de propagation du feu en cas d'incendie. • La marge inscrite permet de maintenir une respiration entre les bâtiments et de garder un tissu aéré compatible avec le caractère rural de ces espaces.	Néant
3	<i>Concernant l'aspect architectural des constructions, le règlement énonce des prescriptions relatives au choix des matériaux. La loi (article L1 51-18 du Code de l'urbanisme) n'autorise pas les plans locaux d'urbanisme à prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux ; seules peuvent être admises des recommandations.</i>	Oui à corriger pour que ce soit plus clair notamment dans les interdictions.	Règlement
4	<i>Concernant les dispositions applicables à la bande de protection des lisières boisées (Cf. dispositions générales et règlement de la zone « N »), je rappelle que le SDRIF et le SCOT Roissy Pays de France (DOO) prévoient une dérogation pour les bâtiments agricoles à l'interdiction de toute urbanisation dans la lisière de cinquante mètres des massifs boisés de plus de cent hectares. Il importe que le règlement de la zone « A » énonce cette dérogation.</i>	Le règlement du PLU sera repris pour intégrer, à l'identique, la disposition du DOO du SCOT concernant les constructions et installations permises dans la marge de recul.	Règlement

AVIS DU SYMABY

Sans avis

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
1	Rapport de présentation (1a) - Eaux Pluviales (p. 28). Le syndicat de l'Ysieux est présenté comme le gestionnaire du réseau d'eaux pluviale, ce qui est inexact. Le SYMABY est gestionnaire des ouvrages intercommunaux de protection contre les inondations type « digue et barrage », mais les réseaux d'eaux pluviales relèvent de la compétence « Assainissement urbain », exercée par la communauté d'agglomération depuis le 01/01/2020 en vertu de la loi NOTRe. Les noues, quant à elles sont plutôt des ouvrages de gestion des ruissellements. Si le contour technique exact des compétences n'a pas été clairement défini par le législateur et laissé à la libre appréciation des élus locaux, le fait est que la compétence « ruissellement » ne fait pas parti du bloc GEMAPI exercé par le SYMABY (L211-7 du Code de l'Environnement). Le périmètre géographique de compétence du SYMABY est défini par la ligne de crête qui marque la limite de partage de eaux entre le bassin versant de l'Ysieux et les bassins versants voisins (Thève, Croult et Petit Rosne, Ru de Presle) cf. P.J.	Ok. Ces précisions seront rapportées dans le rapport de présentation et les annexes sanitaires.	RP A. Sanitaires
2	Rapport de Présentation (1b) - P. 71. Il est fait mention de l'obligation de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau à 0,7 l/s/ha. Il est important de signaler que ce débit est associé à une pluie de projet, sans quoi il a peu de sens. Pour le bassin versant de l'Ysieux, le SDA adopté en 2006 préconise un débit de rejet à 1l/s/ha pour une pluie de projet vicennale (une possibilité sur vingt de se produire chaque année).	La commune se trouvant sur plusieurs bassin versant avec des préconisations différentes pour chacun, le RP sera corrigé pour ne pas faire mention spécifiquement d'une préconisation chiffrée du débit de rejet.	RP

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
3	<i>La récupération des eaux pluviales pour économiser l'eau potable et la gestion des eaux pluviales pour réduire ou laminer les ondes de crues sont deux choses tout à fait compatibles mais bien distinctes.</i> <i>En effet, la récupération de l'eau de pluie nécessite un stockage du volume pour une utilisation ultérieure étalée dans le temps.</i> <i>Pour la lutte contre les inondations, il est nécessaire que le volume de stockage se vide pour pouvoir être mobilisé lors d'un évènement orageux raisonnablement proche du précédent. Les aménagements de gestion peuvent donc se superposer mais ne peuvent pas se confondre.</i> <i>Le PLU de St-Witz renvoi aux prescriptions des services d'assainissement compétents sans préciser ces règles. Si ce renvoi à d'autres règlements se comprend compte tenu de la multiplicité des bassins versants de St-Witz, j'attire votre attention sur le fait que si ces règlements ne sont pas annexés au PLU ou si en raison des réformes territoriales en cours ces règlements ne sont pas opérationnels, cette rédaction du PLU débouche sur un vide juridique.</i>	Les annexes comprenaient déjà le règlement du SICTEUB et du SIAH. Ce dernier ayant récemment été remplacé la nouvelle version est intégrée aux annexes du PLU. Il n'y a, à la connaissance des élus, pas d'autres règlements qui s'appliquent sur le territoire.	Annexes Sanitaires

+ 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 reprend le classement effectué par la commissaire-enquêteur.

Le rapport complet de l'enquête publique ainsi que les annexes sont joints au présent dossier.

PRÉAMBULE

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
0	Plusieurs observations relèvent d'un avis favorable général sur le projet de PLU, présenté dans le cadre de cette révision. Beaucoup d'observations / commentaires suivant cet avis traduisent toutefois une certaine déception quant à l'évolution du territoire, en pointant plusieurs aspects : une bétonisation du territoire, des constructions récentes rompant avec le caractère plus pavillonnaire / rural du bourg, un trafic croissant et parfois saturé, des équipements et stationnements saturés également... L'inquiétude liée à la densification de la population (tout en admettant comprendre la nécessité d'accueil de nouveaux habitants), la construction de logements collectifs, la modification du cadre de vie / paysager, le trafic et la sécurité (routière et piétonne) associés sont revenus quasiment systématiquement au cours des échanges et du dépôt des observations. Il a ainsi notamment été mis en avant le désir de voir la densification et la construction de logements limitées à la capacité d'accueil des équipements disponibles.	Réponse de la commune L'inquiétude des Wéziens quant à l'évolution de l'habitat et à l'augmentation du nombre d'habitants fait abstraction des contraintes qui étaient imposées à Saint Witz par la loi « ALUR » qui nous obligeait à avoir 25% de logements sociaux. Saint-Witz a donc été obligée en 2017-2018 de lancer des programmes d'habitat social pour répondre à cette obligation, ainsi que pour diminuer les contributions imposées par l'Etat. La loi « ELAN » de fin 2018 a supprimé cette obligation d'où la révision en cours du PLU et son adaptation à ces nouvelles normes. D'autre part il faut rappeler que le SDRIF oblige à densifier de 10% les zones déjà urbanisées avant d'envisager des constructions supplémentaires sur des terrains vierges. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire, la réponse est claire. L'un des objectifs poursuivis par la révision du Plan Local d'Urbanisme est effectivement de revoir les objectifs de logements et de mixité sociale, de supprimer certaines zones de densification et de reprendre les formes urbaines prévues sur certains secteurs, suite à la promulgation de la loi ELAN. La loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) est consultable ici : https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000005630252/2020-12-09/. Le SDRIF (Schéma Directeur de la région Ile-de-France) est disponible à la visualisation et au téléchargement sur https://www.institutparisregion.fr/planification/ile-de-france-2030/le-schema-directeur-de-la-region-ile-de-france-sdrif.html. L'obligation de densifier les zones urbanisées avant construction sur des terrains vierges est notamment précisée : Dans le fascicule 2 « Défis, projet spatial régional et objectif », paragraphe « Une ambition forte en faveur de la densification des espaces déjà urbanisés » - pages 89-90 ; Dans le fascicule 3 « Orientations réglementaires et Carte de destination générale des différentes parties du territoire » - pages 24-25.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

Observations générales relatives aux nouvelles constructions et aux zones de logements

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
1	Qui sélectionne les candidatures pour l'accès aux logements sociaux ? Comment se déroulent le processus d'attribution et la répartition sur un territoire ?	Réponse de la commune L'accès aux logements sociaux est régi par une répartition imposée qui permet notamment à la commune de proposer 20% des dossiers, le reste étant partagé entre l'état (préfet) et les associations sociales. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire, la réponse est claire. Ce questionnement ne relève par ailleurs pas directement du périmètre de la présente enquête publique.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
2	Est-il possible de favoriser les habitants de la ville ou de secteurs proches pour l'accession aux logements et de favoriser l'accession à la propriété pour les locataires déjà présents sur le territoire ?	Réponse de la commune Dans son choix des dossiers qu'elle présente la commune favorise systématiquement les habitants de Saint-Witz ou les dossiers de personnes connues ou recommandées. Les programmes LLS en cours ne prévoient pas d'accession à la propriété pour les locataires. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire, la réponse est claire. Ici aussi, ce questionnement ne relève pas directement du périmètre de la présente enquête publique.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
3	Pourquoi ne pas utiliser les friches industrielles le long des voies ferrées, par exemple, pour construire de nouveaux logements plutôt qu'en centre-bourg ?	Réponse de la commune Il n'existe pas de « friche industrielle » disponible le long de la voie ferrée, la partie actuellement disponible est en discontinuité avec le bâti résidentiel et, vu la surface > 5Ha, elle est sous le contrôle de la CARPF pour des projets de construction de bâtiments logistiques et d'activités tertiaires déjà identifiés. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
4	Une piste cyclable au niveau du nouveau bâtiment (au croisement de la rue de Paris et de la rue du Haut de Senlis) pourrait-elle être ajoutée ? Des nuisances sonores assez fortes doivent par ailleurs s'appliquer sur ce bâtiment, du fait du trafic (notamment de poids-lourds).	Réponse de la commune La rue de Paris est une voie départementale, donc sous le contrôle du Conseil Départemental, la commune n'a pas d'action directe sur la possibilité de créer une piste cyclable. Voir aussi Obs 9. D'autre part, la rue du haut de Senlis sera restructurée à l'été 2021 et un trottoir aux normes PMR sera créé le long de l'immeuble Les Terrasses de Saint-Witz 1. (Voir aussi § sur les nuisances sonores) Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire, ce questionnement ne relevant par ailleurs pas directement du périmètre de la présente enquête publique (bâtiment déjà construit / existant sur le territoire). A toute fin utile, un renvoi vers le site internet du Conseil Départemental du Val d'Oise (et vers les coordonnées associées) peut être ajouté : Conseil départemental du Val d'Oise 2 avenue du parc, CS 20201 CERGY 95032 Cergy-Pontoise Cedex. Téléphone : 01 34 25 30 30 https://www.valdoise.fr/ On peut également rappeler que l'annexe 6.3a du dossier d'enquête publique présente la cartographie des zones de bruit sur le territoire. La RD10 est ainsi classée en catégorie 4 au titre des infrastructures bruyantes. Le portail https://carto.bruitparif.fr/ donne également des informations intéressantes sur les nuisances sonores à l'échelle de la région Ile-de-France (avec zoom possible sur le territoire communal de Saint-Witz).	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant

Observations relatives aux équipements et zones d'activités du territoire

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
5	Comment s'assurer que les équipements (scolaires (dont accès non sécurisés en cas d'augmentation du nombre d'élèves), crèche (sous-dimensionnée), aires de jeux...) ne seront pas saturés avec l'arrivée des nouveaux habitants, du fait des projets en cours et à venir ? Note de la CE : on retrouve notamment page 13 du PADD l'information suivante : « Face à une démographie en baisse ces dernières années, la commune s'engage vers une nouvelle dynamique et ambitionne l'accueil d'environ 340 à 350 nouveaux logements d'ici 2030. Cette évolution, qui va rechercher un taux de croissance annuel moyen de la démographie d'environ 2%, reste néanmoins cohérente avec la capacité des équipements présents et le maintien de la qualité du cadre de vie. »	Réponse de la commune Les équipements scolaires sont largement dimensionnés pour recevoir les enfants des familles qui emménageront à Saint-Witz dans les 5 années à venir ; 2 classes sont disponibles à la maternelle comme à l'école élémentaire. D'autre part un projet de maison de l'enfance, objectif de livraison rentrée 2023, permettra d'augmenter la capacité de la crèche de 20 à 30 berceaux, et la capacité de l'ALSH (Accueil de loisirs sans hébergement) de 80 à 120 jeunes. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire, la réponse est claire. La Mairie a par ailleurs précisé dans son mémoire en réponse à l'avis des PPA (observation de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF), notamment) qu'il sera précisé, dans le rapport de présentation, que la construction de la maison de l'enfance entraînera la libération des locaux dans l'école primaire et la maternelle permettant ainsi de récupérer deux classes en maternelle et deux classes en primaire.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
6	Quels nouveaux services de santé (cabinet médical, radio) sont envisagés sur le territoire ? Quelles échéances pour la construction d'un centre médical, le cas échéant, sur Saint-Witz ? Comment pallier au départ à la retraite prochain de deux médecins sur le territoire ?	Réponse de la commune Deux médecins libéraux installés à Saint-Witz ont un projet de construction de cabinet médical et de cabinet pour les professions paramédicales situé près du centre commercial. La commune soutient ce projet privé. L'horizon de construction n'est pas encore connu. D'autre part, la commune disposera de 70 places de parking supplémentaires à la rentrée 2021 qui permettront d'anticiper les besoins liés à la création de ce cabinet médical. La présente mandature conservera la norme de 1 parking pour 55 m² construits dans la version finale du PLU en révision. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire, la réponse est claire. Ce questionnement ne relève par ailleurs pas directement du périmètre de la présente enquête publique. Pour les normes de stationnement, il convient de se reporter à la réponse à l'observation n°21. La Mairie a par ailleurs précisé dans son mémoire en réponse à l'avis des PPA (observation de l'Agence Régionale de la Santé (ARS)) que les équipements de santé existant sur le territoire seront décrits dans le Rapport de Présentation.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
7	La zone commerciale sera-t-elle rénovée prochainement ? Comment rendre plus attractifs les commerces ?	Réponse de la commune Pour ce qui concerne l'attractivité du centre commercial et de sa rénovation, il s'agit d'une propriété privée sur laquelle la commune n'a pas de pouvoir direct. Néanmoins toute initiative de la part de la SCI reçoit toujours le soutien de la municipalité. La restructuration du parking du centre commercial contribuera ainsi à cette attractivité. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Ce questionnaire ne relève par ailleurs pas directement du périmètre de la présente enquête publique.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
8	Est-il possible de reprendre le terrain de foot existant en synthétique pour éviter que les jeunes aillent faire leurs activités sportives à Vémars ?	Réponse de la commune Le terrain de foot communal au sud du village est utilisé par l'association Saint-Witz/Vémars. Il sert d'entraînement et de lieu de rencontre pour les matchs. Nous ne comprenons pas ce besoin, d'autant que la majorité des jeunes de l'équipe sont des vémarois. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Ce questionnaire ne relève par ailleurs pas directement du périmètre de la présente enquête publique.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
9	Concernant la zone hôtelière, une attention paysagère est à porter pour mieux l'intégrer dans le tissu urbain, et avec, notamment, la création de voies douces et la reprise de l'accès principal.	Réponse de la commune Nous sommes conscients que la zone hôtelière pourrait être plus attractive. Il s'agit d'exploitations commerciales privées. Nous comptons travailler avec l'association des exploitants pour améliorer son environnement paysagé, en liaison avec les projets départementaux de voie douce vers la gare de Survilliers-Fosses. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. On peut rappeler que l'amélioration de l'accès à la zone hôtelière fait partie des orientations du PADD, principe notamment repris dans la synthèse cartographique des objectifs (page 23 du PADD). A noter que le zonage dédié au secteur (UH) n'est toutefois pas affecté par la révision (périmètre, règles). Il est par ailleurs précisé, en réponse à l'observation n°12, qu'une voie douce entre la zone hôtelière et la gare de Survilliers-Fosses est actuellement à l'étude par le conseil départemental.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
10	Les nouveaux projets / nouvelles constructions pourraient entraîner une saturation du trafic et des stationnements : quel plan de circulation et mesures prévues en réponse (y compris en termes de sécurité piétonne) ? Quelle politique de stationnement sur l'ensemble du territoire au regard de ces projets et de la saturation préexistante ?	Réponse de la commune La voirie et sa qualité font l'objet d'un entretien constant. Il est prévu 70 places de parking supplémentaires au niveau du centre commercial. Conformément à l'étude d'impact sur la circulation qui a été réalisée préalablement, la nouvelle zone en construction de « La haie Jabeline » comportera des places de parking pour les visiteurs le long des rues. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. L'étude d'impact sur l'Environnement de la Haie Jabeline, réalisée par Noeme Environnement, a fait l'objet d'une enquête publique du 27 septembre au 27 octobre 2018. Le rapport d'enquête publique est consultable sur le site internet de la Mairie (https://www.saint-witz.fr/images/saint-witz/article-doc/plu-modifications/rapport-d-enquete-publique-Haie-Jabeline.pdf) mais également directement en Mairie. Un inventaire des capacités de stationnement sera par ailleurs ajouté dans le Rapport de Présentation, conformément à la réponse de la Mairie à l'une des observations de l'État.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
11	L'accès aux équipements / grandes surfaces commerciales et au RER D (par ailleurs considéré comme non sécuritaire et souvent en dysfonctionnement) est fastidieux autrement qu'en voiture, ce qui a un fort impact environnemental (et oblige par ailleurs les foyers à avoir une voiture par personne). Le parking de la gare RER D de Fosses est par ailleurs sous-dimensionné. Une desserte « bus » adaptée peut-elle être prévue ?	Réponse de la commune La desserte des gares des RER D et RER B est effectuée par une ligne de bus 9501 qui fonctionne de 5H00 du matin à 22H00 le soir. La qualité de service du RER D fait l'objet de toute l'attention des élus des communes desservies et du conseiller départemental. Néanmoins le programme de modernisation de cette ligne par la SNCF, et notamment des trains, ne se fera qu'à partir de 2022. La commune va mettre en place un service de mini-bus à la demande le samedi, en test dans un premier temps, pour vérifier l'adéquation entre cette offre et le besoin réel. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire, la réponse est claire. Ce questionnement ne relève par ailleurs pas directement du périmètre de la présente enquête publique. A noter qu'un nouvel arrêt de bus est par ailleurs prévu au sud du secteur de la Haie Jabeline	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
12	<i>Les aménagements pour les modes doux peuvent-ils être développés sur le territoire : circulations douces, espaces piétons, notamment en lien avec la gare RER D de Fosses et les différents équipements du territoire communal ? Beaucoup de rue du village n'ont à ce jour pas de trottoirs et les déplacements (piétons, cycles) sont peu sécurisés.</i>	Réponse de la commune Une voie douce entre la zone hôtelière et la gare de Surveilliers-Fosses est à l'étude et fait partie du plan d'amélioration de la circulation par le conseil départemental. Lorsque le projet arrivera à maturité nous étudierons la possibilité de continuer cette voie douce à l'intérieur de la zone hôtelière (voir aussi réponse Obs 9). D'autre part, toute la partie habitée du village est en zone 30 km/h (hors rue de Paris qui est une départementale) ce qui doit permettre une cohabitation piétons-vélos-voitures aisée. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Le développement des mobilités douces est inscrit dans le PADD et notamment évoqué pages 13 et 14. Les grands axes favorisés sont par ailleurs repris sur la carte de synthèse des objectifs du PADD : Le long de la rue du Pavé des Ermites (entre l'A1 et la rue de Paris / RD10) ; Le long des Seven Lakes / Promenade des étangs ; A travers champs, à l'ouest de l'A1, autour du site géologique du Guépelle. Le renforcement des liaisons douces est également repris dans l'Orientation d'Aménagement de la Haie Jabeline : le long de la rue de la Fontaine aux chiens, au travers du site d'aménagement ou encore en bordure sud-ouest en lien avec la promenade des étangs. Pour les constructions nouvelles, des espaces de stationnement pour vélos seront automatiquement intégrés (ajout de mentions dans le règlement du PLU, pour conformité avec le PDUIF, comme indiqué dans le mémoire en réponse de la Mairie à l'avis des PPA).	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
13	<i>Peut-on installer des radars pédagogiques sur la rue de Paris ?</i>	Réponse de la commune Il existe déjà un feu pédagogique sur la rue de Paris à hauteur de La Tuilerie. Un radar pédagogique (déplaçable) est aussi installé sur la rue du Haut de Senlis. Une action avec le Conseil départemental est envisagée pour installer un radar de contrôle de vitesse sur la rue de Paris à hauteur de la mairie. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Ce questionnaire ne relève par ailleurs pas directement du périmètre de la présente enquête publique.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
14	Qu'en est-il du projet de déviation de Saint-Witz / Plailly et du report des poids lourds associé ? Est-il possible d'interdire la traversée du bourg par les poids-lourds ? Il a par ailleurs été mis en avant la contradiction entre le peu d'emplois disponibles sur la commune et le grand nombre de poids lourds circulant néanmoins.	Réponse de la commune La déviation de Saint-Witz, projet départemental et régional, pour éviter la traversée par les poids-lourds est abandonnée. Malgré tout, Saint-Witz travaille avec les communes avoisinantes, notamment Plailly, à un projet de déviation de l'itinéraire des poids-lourds arrivant ou partant vers Le Plessis-Belleville. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Ce questionnement ne relève par ailleurs pas directement du périmètre de la présente enquête publique.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
15	Le projet de carrefour au niveau du foyer rural est-il toujours d'actualité ?	Réponse de la commune L'aménagement du carrefour rue de Paris - rue de la fontaine aux chiens (niveau du foyer rural) est prévu à l'été 2021 en liaison avec le Conseil départemental. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Ce questionnement ne relève par ailleurs pas directement du périmètre de la présente enquête publique.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
16	Comment réduire les nuisances acoustiques et les émissions dans l'air au vu du trafic grandissant, notamment en centre-ville ?	Réponse de la commune La réduction des nuisances acoustiques et les émissions dans l'air est fonction de la modernisation des véhicules, et du respect de la vitesse dans le village qui est limitée à 30 KM/H (voir aussi réponse Obs 12). Un radar pédagogique a été installé rue du haut de Senlis pour sensibiliser les conducteurs au respect de la vitesse limite. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Ce questionnement ne relève par ailleurs pas directement du périmètre de la présente enquête publique.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant

Observations relatives aux zones naturelles et agricoles

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
17	Il est nécessaire de sanctuariser les zones agricoles et de préserver /développer les espaces verts et arbres remarquables du territoire.	Réponse de la commune La commune comporte de nombreux terrains agricoles dont l'exploitation et le devenir sont réglés par la charte agricole qui sanctuarise ces terres pour 30 ans. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Concernant les zones agricoles, dans le projet de PLU, le zonage A est strictement dévolu à l'agriculture, dont la destination doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Ce zonage reçoit uniquement des constructions et des installations liées ou nécessaires à l'activité agricole mais également aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation principale de la zone. Par ailleurs, dans le PADD, on retrouve, page 19, les objectifs du PLU concernant les efforts de modération de la consommation des espaces urbains sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi, il est notamment mis en avant la limitation de la consommation foncière en extension pour les 10 ans à venir à 9,8 hectares pour l'accueil de nouveaux logements et à « zéro » consommation à vocation économique. L'une des orientations du PADD vise par ailleurs à préserver les caractères naturels du territoire : page 16 « Protéger la mosaïque paysagère et ses écosystèmes ». Enfin, on peut effectivement renvoyer vers la Charte Agricole de Roissy-Pays-de-France de décembre 2019, disponible sur https://www.roissypaysdefrance.fr/fileadmin/mediatheque/kiosque/Brochures/CHARTE_Agricole_V2_compressed__1_.pdf. La carte correspondante, présentant les espaces agricoles pérennisés sur 30 ans est remplacée ci-après (Cf Rapport enquête)	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
18	Quelles actions sont envisagées au niveau des zones agricoles (traitements) pour préserver la santé des populations proches ?	Réponse de la commune Tous les agriculteurs sont sensibilisés à l'utilisation des produits de traitement des champs et doivent respecter les distances de retrait réglementaires des bandes de protection en bordure de champ. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Ce questionnaire ne relève par ailleurs pas directement du périmètre de la présente enquête publique. Il peut toutefois être rappelé l'existence de la charte d'engagements départementale des utilisateurs agricoles de produits phytopharmaceutiques dans le département du Val d'Oise : https://www.val-doise.gouv.fr/Media/Files/DDT/la-charte.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
19	Quelle serait la constructibilité des zones agricoles à plus long terme ?	Réponse de la commune Il n'existe plus de terrain constructible pour l'habitat sur le territoire de la commune, les constructions actuelles, en cours ou déjà agréées par PC ont saturé les terres agricoles constructibles. Le PLU ne comporte pas de zone constructible et aucune construction supplémentaire n'est envisagée. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. On peut également se reporter à la réponse à l'observation n°17.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
20	Quelles actions concrètes sur le territoire et inscrites dans le PLU pour limiter le bétonnage du territoire et lutter contre le réchauffement climatique ?	Réponse de la commune Aucun élément du PLU ne favorise le bétonnage. En ce qui concerne le réchauffement climatique, ce sujet dépasse largement les possibilités d'action de la commune. Néanmoins le nouveau PLU spécifie dans l'article 2 point 2.3.2 : « les espaces libres non bâtis ainsi que les aires de stationnement devront être traités en espaces verts ... » et l'article 2 point 2.2.2 « ainsi que l'utilisation des énergies renouvelables pour les performance énergétiques et environnementales pour lutter contre le réchauffement climatique ». Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant

Observations relatives aux dispositions réglementaires inscrites dans le PLU

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
21	Pourquoi être repassé de 1 place de stationnement pour 55m² à 1 place pour 20 m²? Note de la CE : cet aspect a été évoqué avec l'un des médecins riverains de la commune, puisqu'il rendrait caduc le projet de cabinet médical, qui prévoit actuellement 8 places réservées. Il convient par ailleurs de rappeler que ce point a également été relevé par l'Etat (lors de la demande d'avis des Personnes Publiques Associées) qui demande la modification du règlement en ce sens, le PLU devant en effet être compatible avec les documents supra-communaux, dont le PDUIF.	Réponse de la commune La municipalité actuelle veut rester à 1 place pour 55 M² et l'inscrira dans la révision du PLU. Voir aussi réponse à l'Obs 6. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. La commissaire enquêteur prend bonne note de la modification qui sera apportée au projet de PLU, modification permettant par ailleurs d'assurer la compatibilité du PLU avec le PDUIF sur ce point.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Règlement
22	Les hauteurs de construction ne peuvent-elles être ajustées à un équivalent R+1 (et non R+2+combles), à 10,5 / 11,5 mètres sur l'ensemble du territoire (et notamment ne plus faire de distinction entre UA et UAb), pour les projets à venir - afin de préserver l'esprit rural du territoire et pour mieux insérer les nouvelles zones dans la trame urbaine existante ? Note de la CE : comme précisé plus loin, une incohérence semble exister entre le règlement et le rapport de présentation sur les hauteurs de construction autorisées (voir également observation n°35).	Réponse de la commune Le PLU en révision fera état d'une hauteur de 11,50 m de hauteur à l'arêtier, soit R+1 + Combles, pour toute construction. L'incohérence relevée entre les documents sera rectifiée. Au cas où le projet de la zone UAb - avenue des joncs venait à ne pas se concrétiser dans sa forme actuelle, les normes du PLU révisé s'appliqueraient à cette zone. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. La commissaire enquêteur prend bonne note de la modification qui sera apportée au projet de PLU sur ce point.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Règlement
23	Pourquoi y'a-t-il une différence de règles de construction des clôtures entre les futurs zonages Uba (lotissement du moulin) et Ubp (secteur à constructibilité limitée) et Ubb (domaine de Montmélian) et Ubc (Maisonneraie I et II) ? Note de la CE : dans le règlement du projet de PLU, la hauteur des clôtures est inférieure à 1,6 mètre dans ces 4 cas de figure. Des différences existent ensuite a priori sur les matériaux pouvant être utilisés et sur l'implantation possible.	Réponse de la commune Les hauteurs des haies et clôtures ont été inscrites dans les règlements des différents domaines ou copropriétés au fur et à mesure que ceux-ci étaient rédigés. Les municipalités successives ne sont effectivement pas intervenues pour harmoniser ces hauteurs. Néanmoins le PLU comporte de nombreuses caractéristiques à respecter pour les clôtures et les haies. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
24	Plusieurs observations préconisent de limiter l'accolement des logements / constructions entre eux / elles par des lisières boisées. Note de la CE : dans le règlement du projet de PLU, des précisions sont apportées dans les paragraphes « Implantation des constructions » de chaque zonage.	Réponse de la commune C'est une volonté de la municipalité de conserver un aspect village à Saint-Witz, notamment en conservant des maisons non accolées. Par ailleurs, la réalisation de maisons de ville (certaines maisons sont accolées dans le programme ELGEA de la haie jabeline), fait aussi partie du parcours résidentiel que toute commune se doit d'offrir. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant

Observations relatives au paysage

25	Pour rappel, il a été mis en avant à plusieurs reprises que la création d'immeubles en centre-ville entraînait une rupture paysagère avec la partie plus « historique » du bourg. Cette modification du cadre de vie / paysager n'est globalement pas appréhendée de manière positive par les riverains ayant apporté des observations lors de l'enquête publique.	Réponse de la commune Il a déjà été répondu plus haut sur la question des immeubles en centre bourg et le pourquoi de leur construction comme indiqué dans la réponse au préambule. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
26	Comment assurer la préservation / la non-dénaturation des constructions existantes ? Il conviendrait d'imposer une homogénéité harmonieuse de toutes les constructions pour valoriser le village.	Réponse de la commune Les aménageurs respectent les cahiers des charges en fonction des contraintes imposées par le village et dans le cadre du code de l'urbanisme et de l'article 11 du PLU actuel et l'article 2 point 2.2 du nouveau PLU. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. L'article 2 de chaque zonage précise en effet les « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » s'appliquant. Pour rappel, plusieurs aspects y sont abordés : Volumétrie et implantation des constructions : implantation, hauteur des constructions, emprise au sol ; Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : caractéristiques architecturales et paysagères et performances énergétiques et environnementales ; Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions : surfaces non imperméabilisées, espaces libres et plantations, clôtures, eaux pluviales et ruissellement	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
27	Comment valoriser le patrimoine local (Moulin, Phare invisible et dégradé) ? Construire une Mairie sur le site du Moulin va-t-il dans ce sens ? Note de la CE : dans le tome 2 du rapport de présentation (page 27), il est indiqué que « le PADD s'attache également à préserver le patrimoine bâti, avec comme objectifs de repérer et valoriser le petit patrimoine (lavoir, chapelle, fontaine, moulin...) et de mettre en valeur du site du moulin et du phare aéronautique par le projet de nouvelle mairie » (informations reprises, donc, dans le PADD).	Réponse de la commune Bien que le projet de Mairie ne soit qu'une étude pour le moment, la mandature actuelle réfléchit à une valorisation positive et respectueuse de l'environnement du terrain du moulin (où se trouve aussi le phare). Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
28	La transformation du centre-ville (bâtiments, zone commerciale, stationnements) laisse peu de place aux espaces végétalisés.	Réponse de la commune Les travaux de restructuration du centre-bourg sont prévus avec végétalisation optimisée. Ces travaux et la valorisation du terrain du Moulin (cf. Obs 27) permettront de créer un équilibre avec les parties construites des équipements collectifs (écoles notamment). Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Ce questionnement ne relève par ailleurs pas directement du périmètre de la présente enquête publique.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant

Autres observations

29	Quelles propositions concrètes au niveau des équipements et infrastructures en ce qui concerne l'utilisation de matériaux recyclables / biosourcés (future crèche, accueil de loisirs...) ?	Réponse de la commune Le futur bâtiment de l'enfance fera appel à un architecte urbaniste pour sa conception, et ce notamment pour avoir une approche environnementale en phase avec les tendances actuelles. Avis de la commissaire-enquêteur On peut rappeler que des prescriptions et recommandations sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments ont été inscrites dans le règlement. Le règlement évoque toutefois plus l'approche bioclimatique (sobriété énergétique, énergies renouvelables, isolations) que l'utilisation de matériaux recyclables/recyclés. Il est néanmoins précisé que l'utilisation des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés doit être privilégiée autant que possible.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
----	--	---	--

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
30	<i>Est-il possible de diminuer l'éclairage nocturne au niveau des Tuileries ?</i>	Réponse de la commune Nous allons étudier un plan pour adapter l'éclairage nocturne de l'ensemble de Saint-Witz à une intensité acceptable par tous et respectueuse de la faune nocturne. Une attention particulière sera portée à l'environnement de La Tuilerie dont l'éclairage se situe en bordure d'une route passante et en côte. Nous travaillons aussi avec les autorités en charge des trames vertes et bleues de la région IdF. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Ce questionnement ne relève par ailleurs pas directement du périmètre de la présente enquête publique.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
31	<i>Le SICTEUB indique qu'une mise à jour des schémas directeurs d'assainissement et des plans de zonage « eaux usées et pluviales » a été engagée sur le territoire (zone industrielle concernée). Il est demandé de mentionner dans le PLU, le cas échéant, le fait que ces schémas devront y être annexés.</i>	Réponse de la commune Une importante opération de repérage des réseaux d'assainissement est en cours sur notre commune. Une fois finalisés et disponibles, ces schémas seront annexés au PLU comme demandé. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant

OBSERVATIONS RELATIVES À DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT ENVISAGÉS SUR LE TERRITOIRE / SECTORIELLES

Projets identifiés dans le PLU

Secteur AU dans le PLU actuel / AUa-AUb dans le projet de PLU : « la Haie Jabeline »

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
32	Lors des permanences, plusieurs questionnements portaient sur les logements in fine envisagés sur la zone. Une présentation des changements apportés (zonage, règlement...) a été effectuée.	Réponse de la commune La zone de la Haie Jabeline a fait l'objet d'un accord d'aménagement entre la précédente mandature et l'aménageur FLINT. Un cahier des charges rigoureux a été institué. La hauteur des habitations est limitée à 11 mètres à l'arêtier du toit.	Avis définitif de la commune Comme indiqué dans la réponse de la commissaire-enquêteur et suite à de nombreuses observations sur les hauteurs, la commune choisit de lisser les hauteurs permises dans l'ensemble du village à 11,5m maximum, y compris en zone AU.
33	Il a par ailleurs été mis en avant le regret de voir l'implantation de cette zone sur, initialement, des terres agricoles qui présentaient encore un bon rendement.	Avis de la commissaire-enquêteur Après nouvel échange avec la Mairie, la hauteur qui sera finalement inscrite dans le projet de PLU (mise en cohérence des hauteurs dans le PLU, y compris en zone AU - voir réponse à l'observation n°22) est de 11,5 mètres.	
34	Les règles d'urbanisme ont été jugées trop strictes pour les constructions : toitures (nombre de pans), séparations, matériaux...		Évolutions des pièces Règlement
35	A l'inverse, il est demandé, sur la zone, des exigences telles que : l'absence de logements collectifs et de bâtiment de plus de 1 étage (et de hauteur de plus de 11 mètres), 2 places de stationnement par maison avec des stationnements visiteurs complémentaires, pas de portails ou murs de plus de 60 cm.	Pour rappel, l'étude d'impact sur l'Environnement de la Haie Jabeline, réalisée par Noeme Environnement, a fait l'objet d'une enquête publique du 27 septembre au 27 octobre 2018. Le rapport d'enquête publique est consultable sur le site internet de la Mairie (https://www.saint-witz.fr/images/saint-witz/article-doc/plu-modifications/rapport-d-enquete-publique-Haie-Jabeline.pdf) mais également directement en Mairie (avec l'étude d'impact). La Mairie a par ailleurs précisé, dans son mémoire en réponse aux avis des PPA, que des justifications seront apportées en ce qui concerne les typologies de logements prévus sur le secteur.	
	Note de la CE : pour les logements collectifs, il a été rappelé que seules des maisons étaient désormais envisagées sur le secteur, avec modifications en ce sens dans le règlement. En l'état, le projet de règlement indique la possibilité d'avoir des bâtiments allant jusqu'à 14,5 mètres (rez-de-chaussée + étage + combles). Toutefois, dans le tome 2 du rapport de présentation, page 54, il est précisé que « la zone UA, ancien village admet des hauteurs jusqu'à 11,50m, à savoir R+1+combles avec encuvement. Il s'agit de favoriser, avec la possibilité de construire en fronts bâtis, à l'image d'un village traditionnel. En revanche, en zone pavillonnaire (UB), les hauteurs des maisons resteront plus faibles pour respecter le caractère aéré et très végétal des lieux. En zone AU [...], les hauteurs sont mises en cohérence avec le tissu bâti environnant afin d'assurer les coupures urbaines et l'harmonie du village. » Par ailleurs, en zone AU, la hauteur des murets ne semble pas réglementée mais des hauteurs maximum sont indiquées pour les clôtures. Pour les stationnements, le projet de règlement indique une moyenne de 1,5 place par logement (1 place pour 60m²) pour la zone AUb et 2 places par logement (1 place pour 80m²) pour la zone AUa.		



N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
36	Les terrains ont à priori déjà été inondés (historiquement) : quelles mesures sont prévues vis-à-vis de ce risque ? Comment seront aménagés les bassins de rétention sur la zone ? Leur aspect sera-t-il similaire aux étangs voisins ?	Réponse de la commune Le champ était déjà drainé au temps de son exploitation agricole. L'aménageur a pris toutes les précautions pour continuer au drainage de cette zone. Par ailleurs seuls quelques terrains sont autorisés à construire des sous-sols. Des bassins dits secs de rétention d'eau (infiltration, évaporation, écoulement) reçoivent les écoulements et drainages, l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle est par ailleurs interdite. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Voir réponse aux observations 32 à 35 pour le renvoi vers l'étude d'impact sur l'Environnement.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
37	Combien d'entrées sont prévues in fine : 2 ou 3 ?	Réponse de la commune Quatre entrées sont prévues sur cette zone, trois pour les véhicules et une piétonne face à la coulée verte créée par l'aménageur. Un arrêt de bus est aussi en place au sud pour permettre à ses habitants de pouvoir prendre le 9501 ainsi que les bus scolaires. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Voir réponse aux observations 32 à 35 pour le renvoi vers l'étude d'impact sur l'Environnement.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
38	Comment assurer un traitement qualitatif du vis-à-vis avec le lotissement existant au nord- ouest ? Il convient par ailleurs de préserver les plantations actuelles (diversité et majestuosité des arbres).	Réponse de la commune Les terrains au nord-ouest de la zone et jouxtant les lotissements au nord sont en face à face par les jardins. Les propriétaires se feront donc face par des espaces naturels et végétalisés. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Voir réponse aux observations 32 à 35 pour le renvoi vers l'étude d'impact sur l'Environnement et l'OAP du projet de PLU.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant

Secteur UAb1 dans le PLU actuel / UA dans le projet de PLU : bâtiment en cours de construction entre la rue de la fontaine au chien et la rue du haut de Senlis

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
39	Quels sont les objectifs actualisés de logements sociaux dans ce projet ?	Réponse de la commune Les objectifs de logements sociaux dans le projet Les Terrasses de Saint-Witz 2 n'ont pas changé et n'ont pas été actualisés. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Ce questionnaire ne relève par ailleurs pas directement du périmètre de la présente enquête publique.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
40	La construction d'un mur anti-bruit, au vu des futures circulations sur la rue de la fontaine aux chiens, est-elle envisageable ?	Réponse de la commune Non, aucun mur anti-bruit n'est envisagé le long de la rue de la fontaine aux chiens car il empiéterait sur la largeur du trottoir ce qui pourrait mettre la sécurité des piétons en danger, et aurait un impact sur l'environnement existant car les clôtures sont constituées de grillages doublées de haies végétales. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Ce questionnaire ne relève par ailleurs pas directement du périmètre de la présente enquête publique.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
41	La nouvelle voirie entre la rue de la fontaine aux chiens et la rue du haut de Senlis sera-t-elle à circulation simple ou double sens ?	Réponse de la commune La rue de la vigne au maire qui reliera la rue du haut de Senlis à la rue de la fontaine aux chiens sera à double sens depuis la rue du haut de Senlis jusqu'aux parkings publics situés jusqu'à l'église, puis à sens unique. Elle comportera un trottoir aux normes PMR sur sa longueur. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Ce questionnaire ne relève par ailleurs pas directement du périmètre de la présente enquête publique.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
42	La hauteur du bâtiment construit est-elle conforme au PLU ? Note de la CE : dans le PLU actuellement en vigueur, comme dans le projet de PLU, les hauteurs autorisées peuvent aller jusqu'à 14,5 mètres (R+2+combles). Il a été indiqué dans une observation que le bâtiment construit serait de type R+2+combles avec encuvement.	Réponse de la commune Les bâtiments Les Terrasses de saint-Witz 1 et Les Terrasses de Saint-Witz 2 ont été construits en respectant les règles fixées dans le PLU, le Permis de Construire en étant garant. R+2+Combles, avec ou sans encuvement est conforme au PLU voté en 2017. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Ce questionnement ne relève par ailleurs pas directement du périmètre de la présente enquête publique. Le dossier de Permis de Construire peut être consulté en Mairie, conformément au Code des relations entre le Public et l'Administration, et notamment selon les modalités de l'article L311-9 : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033218942.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
43	Comment sont pris en compte les risques liés au gypse et aux argiles sur le secteur ? Note de la CE : la carte des contraintes du sous-sol annexée au PLU indique en effet que le secteur est partiellement concerné, au nord. Le projet de PLU précise notamment que, dans les secteurs concernés, « il importe au constructeur d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que l'état éventuel d'altération de celui-ci et de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisations du sol autorisées.	Réponse de la commune Nous sommes d'accord avec le commentaire du commissaire enquêteur. En se reportant au plan des contraintes de sols et sous-sols, selon le constat établi, une étude de sol s'impose à l'aménageur et aux constructeurs. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
44	Un projet complémentaire semble envisagé, parcelle 944 au 8 rue de la fontaine aux chiens avec une demande de mise en place d'un réseau d'eaux usées / eaux pluviales dès 2021 pour éviter un refus du permis de construire (immeuble R+1+combles de 30 logements en acquisition privée).	Réponse de la commune Le propriétaire de la parcelle 944 au 8 rue de la fontaine aux chiens avait demandé la possibilité de se raccorder aux réseaux des eaux usées depuis un certain temps. Le SIAH, en charge de l'assainissement de la partie résidentielle de Saint-Witz, n'a eu la possibilité de budgéter et donc programmer ces travaux qu'au premier semestre 2021. Il n'y aura pas de raccordement des eaux pluviales pour cette parcelle. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Ce questionnement ne relève par ailleurs pas directement du périmètre de la présente enquête publique.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant

Secteur UAb4 dans le PLU actuel / UAb dans le projet de PLU : Maison intergénérationnelle

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
45	Plusieurs observations mettent en avant le trafic déjà important sur l'avenue des Joncs (avec des vitesses non adaptées), du fait de la proximité des équipements et points stratégiques de la ville (écoles, centre sportif, lycée, étangs), avec des risques pour la sécurité des piétons / modes doux notamment (obligation de marcher sur la rue, risques liés au trafic...). Ces observations vont dans le sens d'une incompatibilité du projet proposé sur le secteur UAb4/UAb avec le fonctionnement du territoire.	Réponse de la commune Ce problème a effectivement été évoqué lors d'une rencontre entre Monsieur le maire, l'adjoint à l'urbanisme et certains riverains. Monsieur le maire et l'adjoint à l'urbanisme sont conscients de la largeur réduite de l'avenue des joncs ainsi que des trottoirs. Lors de cette rencontre il a été convenu que la commune étudiera le problème de la circulation sur cette rue lorsque les constructions projetées auront été réalisées. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Ce questionnement ne relève par ailleurs pas directement du périmètre de la présente enquête publique.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
46	Le projet de maison intergénérationnelle ne semble pas répondre aux besoins de la population (et notamment des personnes âgées) : une résidence senior serait plus adaptée. Que met-on exactement derrière le terme « maison intergénérationnelle » ? S'agit-il de logements sociaux (report des logements initialement prévus sur la Haie Jabeline, par exemple) ? Qui aura accès à ces logements ? Plusieurs personnes ont par ailleurs indiqué que le projet déposé (au permis de construire) serait finalement assez différent de ce qui était prévu initialement (notamment sur la présence de logements sociaux). Note de la CE : dans le PLU actuellement en vigueur, le plan d'aménagement de l'OAP dédié indiquait la nécessité de créer 30 logements au minimum et au minimum 25% de LLS sur l'ensemble de la zone. Dans le projet de PLU, il est indiqué par exemple, page 34 du tome 2 du rapport de présentation que « la zone [UA] comprend aussi un sous- secteur UAb correspondant à un projet de densification composé d'une résidence seniors et de maisons de ville » puis, page 64 que « selon les prestations choisies, la résidence seniors prévue avenue des Joncs pourrait elle aussi entrer comme LLS, soit 45 logements supplémentaires, portant à 117 le total de LLS ».	Réponse de la commune Par définition une résidence intergénérationnelle peut accueillir des résidents de plusieurs générations, et en particulier de jeunes familles et des seniors, un tel programme permettant d'obtenir des financements aidés. La résidence de l'avenue des joncs, dont le PC est conforme au PLU actuel, devrait accueillir des familles répondant à des catégories de revenus éligibles à ce type de résidence. Il est exact que le programme tel que présenté aujourd'hui par le promoteur ne correspond pas à ce que la municipalité précédente en avait compris. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Ce questionnement ne relève par ailleurs pas directement du périmètre de la présente enquête publique. Ici aussi, le dossier de Permis de Construire peut être consulté en Mairie.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
47	Quelles seront exactement les hauteurs des constructions ? Plusieurs observations ont indiqué que le projet prévu ne respectait à priori pas les hauteurs autorisées dans le PLU (projet à 14,5 mètres pour une hauteur autorisée de 11,5 mètres). Note de la CE : en secteur UAb, dans le projet de règlement, la hauteur maximale possible inscrite est de 14,5 mètres (R+2+combles). Dans le PLU en vigueur (règlement UAb4), les indications sont à priori identiques. Il a été indiqué dans une observation que le bâtiment prévu serait de type R+2 et R+3+combles avec encuvement.	Réponse de la commune La hauteur de l'immeuble respecte les normes définies dans l'OAP du PLU qui affecte ce terrain à des constructions possibles, c'est à dire R+2+ combles, soit 14,50 m. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Le dossier de demande de Permis de Construire ayant été déposé, c'est le PLU actuellement en vigueur qui s'applique, notamment en termes de hauteur.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
48	Est-il possible de prévoir des maisons et non des bâtiments ? Avec espaces verts, parkings suffisants (et balcons si immeubles...).	Réponse de la commune Le permis de construire étant conforme au PLU, Monsieur le maire n'avait pas d'autre solution que de le signer. Son contenu ne peut pas être changé par la municipalité en l'état actuel de la situation, et ce, même si un recours gracieux a été engagé par des riverains. Il faut noter que le projet global comporte aussi 15 maisons en accession à la propriété, toutes avec garage et parking. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
49	Une inquiétude réside dans les incidences que peut entraîner la mise en place de ce projet sur les circulations (y compris pour les accès « pompiers »), notamment sur l'avenue des Joncs.	Réponse de la commune Voir réponse Obs-45. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
50	Les stationnements prévus sur la zone sont insuffisants : il faut au moins 2 places pour un T4 et des places visiteurs sans quoi les voitures risquent de stationner sur les trottoirs (entraînant des incidences pour les piétons de la zone, très fréquentée). Il y a par ailleurs actuellement des incivilités du fait du stationnement des voitures déjà sur les trottoirs.	Réponse de la commune Le nombre de place de parking par appartement en logement social est fixé par la loi. C'est un problème dans la grande banlieue parisienne. Nous n'échappons pas à cette contrainte. Néanmoins quelques parkings sont présents à hauteur du gymnase, à 50 mètres de la résidence, et seront disponibles pour des visiteurs. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. L'article L151-35 du Code de l'Urbanisme précise qu'il « ne peut être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 la réalisation de	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
		plus d'une aire de stationnement par logement », ces alinéas 1° à 3° faisant référence aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, aux logements locatifs intermédiaires, aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et aux résidences universitaires. https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031211237?etatTexte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR_DIFF#LEGIARTI000031211237	
51	Les aspects paysagers du site (hauteur des bâtiments, ombres portées, vue obstruée, végétalisation insuffisante) inquiètent également : mauvaise intégration d'un projet de ce type dans un contexte pavillonnaire.	Réponse de la commune Pas de commentaire de la part de la municipalité. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
52	Une inquiétude réside également dans le risque de voir la valeur marchande des biens immobiliers alentours dévalorisée du fait de la mise en place du projet.	Réponse de la commune Nous n'avons pas de prise directe sur les prix de l'immobilier. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
53	Où sera/seront finalement positionnée(s) la ou les entrée(s) du site ?	Réponse de la commune À l'heure actuelle l'entrée de la propriété est située à l'est (vers le haut de l'avenue) mais Monsieur le maire a demandé au promoteur de la déplacer vers l'ouest (sud de l'avenue). Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
54	De larges trottoirs et la mise en sens unique de l'avenue des Joncs, avec nouveau plan de circulation, et voie douce sont-ils envisageables ?	Réponse de la commune Voir réponse Obs-45. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
55	Comment sont pris en compte les risques liés au gypse et aux argiles sur le secteur ? Note de la CE : la carte des contraintes du sous-sol annexée au PLU indique en effet que le secteur est concerné.	Réponse de la commune Voir réponse Obs-43. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant

Projet de liaison ferroviaire Roissy Picardie – Emplacement réservé ER6 dans le PLU actuel / ER1 dans le projet de PLU

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
56	Une observation a été déposée par M7 FAF France, propriétaire d'un site logistique, classé ICPE Enregistrement, rue de la ferme Saint-Ladre, en bordure de la voie ferrée (située en contrebas du site). Cette observation relève d'inquiétudes concernant la mise en place du projet de liaison ferroviaire Roissy-Picardie et fait part de plusieurs questionnements. Quelles sont les obligations de SNCF Réseau du fait de la mise en place du projet, sur les activités proches ?	Réponse de la commune La commune n'est pas compétente pour répondre à ces observations. C'est à la SNCF d'apporter des réponses. On ne peut que conseiller à M7 FAF France de se rapprocher de la direction de ce projet. De plus, en page 13 point 4 de l'annexe des servitudes grevant les propriétés riveraines des chemins de fer, il est indiqué : « ...nul ne doit entreprendre des travaux qui nuiraient au libre écoulement.... » Avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
57	Quelle seront les nouvelles servitudes et la gestion foncière associée le cas échéant ?	Pas de remarque complémentaire.	
58	Comment seront gérés les écoulements d'eaux pluviales en limite de parcelle ?	Plusieurs études ont été menées dans le cadre du projet de liaison ferroviaire Roissy-Picardie. Des informations sont disponibles sur : https://www.sncf-reseau.com/fr/reseau/hauts-de-france/liaison-roissy-picardie/presentation ; https://www.roissy-picardie.fr/ .	
59	Quelles mesures de lutte contre le bruit et les vibrations ?	A ce second lien des contacts sont notamment indiqués : SNCF Réseau - Direction de la Stratégie du Réseau, Mission Roissy-Picardie 18 rue de Dunkerque 75010 Paris. concertation-roissy-picardie@reseau.sncf.fr	

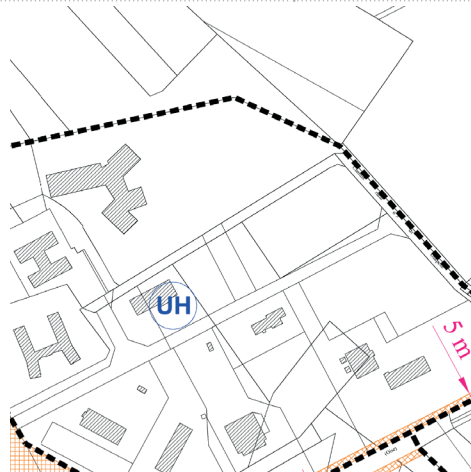
Autres projets

Projet envisagé sur la zone hôtelière par la SCI du Lynx

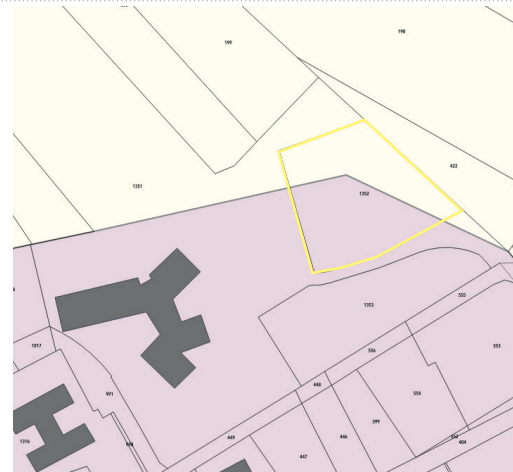
N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
60	Une demande de permis de construire a été déposée sur le site de la zone hôtelière, pour construction d'un hôtel de 81 chambres au 1 rue du Petit Marais (demande en cours d'instruction). Le projet est localisé en grande partie en zone UH dans le projet de PLU (et dans le PLU actuellement en vigueur) mais concerne également un secteur classé « A » (zone agricole) pour la mise en place d'espaces de stationnement. La demande de la SCI du Lynx concerne le passage de la totalité de l'emprise du projet en zone UH (donc passage du zonage A au zonage UH), mettant en avant l'impossibilité de réaliser le projet sans ces espaces de stationnement, précisant que le découpage foncier a été fait en ce sens et que le certificat d'urbanisme ne mentionnait que la zone UH. Note de la CE : aucune modification du zonage, à cet endroit, n'est proposé dans le cadre de la révision du PLU. Le certificat d'urbanisme précise par ailleurs qu'un sursis à statuer peut être opposé du fait de la révision du PLU.	Réponse de la commune On constate que les limites du tracé de la zone hôtelière ne se superposent pas aux limites cadastrales. Nous avons pris contact avec le géomètre qui a borné la ZH afin de définir où passe le zonage de celle-ci dans la parcelle concernée. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Ce questionnement ne relève par ailleurs pas directement du périmètre de la présente enquête publique	Avis définitif de la commune La commune confirme sa volonté de préciser les limites de la zone avec un géomètre. A ce stade de connaissance, il semble que la limite actuelle soit issue d'un ancien découpage cadastral, ayant servi de support lors de l'établissement du précédent PLU et sur lequel ce dernier s'était appuyé (voir extrait ci-contre). Le découpage foncier de la SCI du Lynx (parcelle 1352 en jaune ci-contre) a donc toujours été pour partie en zone UH et pour l'autre en zone A. Pour le moment, la commune souhaite maintenir cette délimitation, restée inchangée depuis l'établissement du précédent PLU. Évolutions des pièces Néant



DONNÉES CADASTRALES 2008-2013



EXTRAIT DU ZONAGE DE LA ZONE UH - PLU 2017



EXTRAIT DU ZONAGE DE LA ZONE UH - PROJET DE PLU RÉVISÉ

Demande d'extension de l'activité de CARECO, sur la ZI de la Guépelle

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
61	La société CARECO a fait l'acquisition de plusieurs parcelles en prolongement de la parcelle porteuse de son activité principale sur la ZI de la Guépelle, dans un objectif d'implanter une plateforme de transit temporaire de véhicules non ouverte au public. Ces parcelles sont localisées entre la rue de Paris et la RD10, et sont en secteur « A » (agricole). La demande de CARECO correspond à un souhait de passer le terrain en zonage Aa (zonage concernant déjà son terrain principal), la nouvelle activité étant en l'état incompatible avec le zonage A. En explicitant son activité, elle précise que la mise en place de la plateforme à proximité directe de l'activité principale est essentielle dans un objectif de rationalisation des flux mais également pour le maintien de son activité. Il a également été précisé que la SAFER n'avait pas exercé son droit de préemption sur le terrain lors de leur acquisition par la société, les parcelles étant enclavées et à priori sans potentiel biologique ou agronomique. A noter qu'à ce titre, une demande de permis d'aménager a été déposée, suivie d'un refus de la commune en septembre 2019. La décision a par la suite été portée devant le Tribunal administratif de Cergy et reste pendante. Note de la CE : la parcelle concernée est déjà classée en secteur A dans le PLU en vigueur et ne fait l'objet d'aucune modification dans le projet de PLU mis à l'enquête publique (voir aussi observation n°66).	Réponse de la commune La parcelle à l'est du sentier communal du terrain en zonage Aa est un terrain agricole et a été acheté en tant que tel. En tant que terrain agricole il obéit au règlement et aux contraintes liés à la charte agricole qui est figée pour trente ans. De plus, le Préfet du Val d'Oise a émis un avis défavorable en date du 27/08/2019 au motif que « cette zone ne permet pas l'implantation de ce type d'aménagement qui n'a aucune vocation agricole et qui est de nature à détruire définitivement la préservation des sols fertiles à la production céréalière ; cet aménagement viendrait également nuire à la préservation du grand paysage sur un secteur déjà fortement impacté ». Nous n'avons pas le pouvoir de changer la classification de cette partie de la parcelle. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Ce questionnement ne relève par ailleurs pas directement du périmètre de la présente enquête publique. On peut se reporter au règlement actuellement en vigueur et à venir sur ce secteur, ainsi qu'à la charte agricole (voir réponse à l'observation n°17).	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant

Projet de la société Terra 1 (parc d'activités économiques à vocation mixte » sur le secteur « Terre de Guépelle »)

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
62	La société Terra 1 porte un projet d'extension de la zone logistique de la Pépinière, sur des terrains localisés au sud sur le site dit « Terre de Guépelle ». Plusieurs points sont relevés dans l'observation : • En premier lieu : Cette zone est identifiée dans le projet de PLU comme « zone d'extension ? » (page 130 du tome 1 du rapport de présentation) ; La zone figure dans les zones d'extension préférentielle à vocation économique du SCOT Roissy Pays de France ; Dans le tome 2 du rapport de présentation, page 19, il est indiqué que « la CARPF porte actuellement un projet de nouvelles zones d'activités au Sud-ouest du territoire. Néanmoins, à ce stade de la révision du PLU, le projet n'est pas suffisamment avancé pour être inscrit dans le projet communal. Il devra donc faire l'objet d'une procédure particulière, le moment venu, pour être intégré au PLU ». • A l'inverse : Dans le PADD page 19 et dans le tome 2 du rapport de présentation, page 14 (et non 13 comme indiqué dans l'observation), il est indiqué qu'il convient de « limiter la consommation foncière en extension pour les 10 ans à venir [...] à « zéro » consommation à vocation économique ». La société Terra 1 considère qu'il s'agit d'une contradiction avec les informations inscrites dans le SCOT. Les objectifs du SCOT sont par ailleurs repris dans le tome 2 du rapport de présentation (page 13) avec la précision que « les capacités d'extension offertes à la commune [correspondent à] une capacité maximale de 50ha au sein des secteurs préférentiels localisés sur la carte ». Dans le SCOT, page 17 du DOO, il est précisé que le volume de la capacité d'extension est de 50 hectares pour Saint-Witz. Terra 1 demande ainsi, en observation, de tenir compte des éléments de programmation dans l'aspect « zéro consommation à vocation économique », en précisant une exclusion pour les zones identifiées dans le SCOT.	Réponse de la commune Le terrain en l'état n'est pas mobilisable par la commune car il entre dans les quotas de terres agricoles uniquement arbitrables dans le cadre du SCOT. Le projet présenté par Terra 1 n'étant pas passé en enquête publique via la CARPF il n'y a pas de contradiction, notre PLU sera modifié lorsque la déclaration de projet aura été officialisée. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Ce questionnement ne relève par ailleurs pas directement du périmètre de la présente enquête publique.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant

OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
63	En tant que PPA, le SYMABY a transmis son avis en date du 9 octobre 2020. Quelles réponses la Mairie apporte-t-elle au regard des différents points soulevés dans le courrier ?	Réponse de la commune Nous intégrerons les éléments des commentaires du SYMABY dans la version définitive du PLU Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. La commissaire enquêteur prend bonne note de la réponse de la Mairie.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
64	Dans les avis des PPA, ne manque-t-il pas celui du Conseil Départemental du Val d'Oise ?	Réponse de la commune Le Conseil Départemental a été destinataire du projet de PLU au travers de 2 envois papier. Avis de la commissaire-enquêteur Après nouvel échange avec la Mairie, il a été confirmé que l'avis du Conseil Départemental du Val d'Oise avait bien été demandé (envoi du dossier à deux reprises) mais sans retour des services.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
65	Sur l'actuel secteur UAb3 (ferme), le changement d'affectation impacte une partie du zonage N (naturel), secteur relativement vaste s'étendant au nord (en partie classé EBC). Quelles étaient les raisons initiales du classement en zone N ? Des corridors inscrits dans le SRCE (arboré et herbacé) sont recensés plus au nord, dont un très proche (arboré) - voir sur http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/73/Nature_Paysage.map#. Des enjeux particuliers relatifs à la faune et/ou à la flore ont-ils historiquement déjà été recensés sur le site ou à proximité ?	Réponse de la commune Ce terrain était classé ND depuis le dernier POS de 2015 et jusqu'au PLU de 2107. Nous n'avons pas connaissance d'un recensement particulier quant à la faune et à la flore sur ce terrain. Avis de la commissaire-enquêteur Page 42 du Tome 2 du Rapport de Présentation, seule l'inscription de la partie qui longe la cascade des étangs du projet de la Haie Jabeline en zonage N est mise en évidence comme modification intégrée à la révision du PLU concernant ce type de zonage. Or, une diminution du zonage N est également prévue au niveau de la ferme - comme cela est visible sur les extraits de plans de zonage suivants (passage de la zone UAb3 en A mais également extension de la zone A sur le zonage N). Pour rappel, ce terrain (privé - parcelle 1 d'un seul tenant comprenant notamment la ferme rue de Paris) correspond actuellement en partie (au nord) à une friche libre de construction (voir photographies dans le paragraphe g « Visites en cours d'enquête / Eléments de contexte visuels aux observations du public » du B). Il est prévu, sur cette parcelle, de relancer une activité agricole (stockage de miscanthus, à l'écart du bâtiment principal, notamment). Du fait du classement actuel en zone N, de l'apparence du terrain et de la proximité de corridors écologiques au nord, il conviendra d'être vigilant, le cas échéant, quant aux activités / constructions qui prendront place sur la parcelle pour limiter leurs impacts sur les enjeux pouvant être présents à proximité.	Avis définitif de la commune Des justifications seront ajoutées au rapport de présentation sur cette évolution de la zone N. Pour mémoire, comme cela est rappelé, ce changement de zonage a pour but de répondre aux besoins de la ferme qui relance son activité. Pour encourager cela et ne pas établir un zonage trop contraignant la totalité de la parcelle attenante à la ferme a été classée en zone A. Néanmoins, la partie Nord de la zone reste inclus dans la bande de protection de la lisière boisée au sein de laquelle s'appliquent les mesures de protection prévues par le DOO du SCoT. Évolutions des pièces Rapport de présentation

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis de la commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
66	Sur la parcelle évoquée par CARECO, est-il possible de connaître également le zonage antérieur au PLU actuellement en vigueur (avant l'approbation de 2017) ?	Réponse de la commune Voir réponse Obs 61. De plus, la partie avec les bâtiments était aussi en zone agricole et sa destination a été changée après un STECAL (Secteur de taille et capacité d'accueil limitées) approuvé par le préfet. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire. Pour la bonne information du public, les STECAL sont des secteurs dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant
67	Sur la parcelle évoquée par Terra 1, connaît-on l'utilisation historique des parcelles ? S'agit-il d'une zone d'anciennes carrières, comme cela semble être indiqué sur les cartes de l'IGN ?	Réponse de la commune L'historique de ce terrain est effectivement d'avoir été utilisé comme carrière dans sa dernière destination, carrière qui a ensuite été remblayée. Avis de la commissaire-enquêteur Pas de remarque complémentaire.	Avis définitif de la commune Idem PV de synthèse Évolutions des pièces Néant

CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LE PROJET DE PLU SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

Après avoir effectué une analyse des informations présentées dans le dossier d'enquête publique, puis dans le mémoire en réponse de la Mairie au procès-verbal de synthèse, m'être rendue sur le territoire à plusieurs reprises, pris note de la participation du public et de ses questionnements :

Je considère que :

Sur la forme de la procédure :

- La procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme et le déroulé de l'enquête publique en tant que tel respectent la réglementation en vigueur et l'arrêté municipal n°105/2020 du 17 septembre 2020 ;
- La publicité légale de l'enquête a été correctement assurée et que, de manière générale, l'information du public a été efficace (flashs infos, affichages lumineux, site internet) ;
- L'enquête publique en tant que telle s'est déroulée de manière satisfaisante ;
- La participation du public peut être considérée comme significative, et ce d'autant plus au vu du contexte épidémique ;
- La Mairie a apporté des éléments de réponse clairs suite à la transmission du PV de Synthèse, y compris pour des sujets sortant du cadre de l'enquête publique bien que cela n'était pas obligatoire.

Sur le fond de l'enquête publique :

- Le projet de révision du PLU présenté à l'Enquête Publique semble cohérent avec les besoins de la commune et les objectifs inscrits dans les textes de Loi ;
- Le projet de révision du PLU n'a pas été remis en cause par les habitants - les oppositions concernant plutôt des projets d'aménagement en cours sur le territoire ;
- Les Personnes Publiques Associées n'ont pas exprimé de réserve particulière sur le projet PLU (mais certaines demandes de modification ont été énoncées et seront prises en compte par la Mairie dans le PLU définitif -engagement pris par la Mairie). On peut rappeler que les modifications concernant notamment les normes de stationnement sont essentielles à la compatibilité avec le PDUIF ;
- La préservation des surfaces agricoles et des espaces libres existants sur le territoire semble globalement assurée par les dispositions prises dans les différents documents.

Aussi, au vu de ces raisons et des différents éléments repris dans le rapport d'enquête publique, j'émet sur le projet de Plan Local d'Urbanisme un **AVIS FAVORABLE**, sous réserve de la bonne prise en compte des différents avis des Personnes Publiques Associées permettant notamment d'assurer la compatibilité du PLU avec les documents supra- communaux (notamment PDUIF, SCOT et PLH).

Et avec la recommandation, reprise dans le cadre de l'observation n°65, d'être vigilant lors de l'aménagement des terrains associés à la ferme localisée rue de Paris, terrains actuellement classés en zone naturelle et devant passer en zone agricole, pour préserver au mieux les éventuels enjeux liés à la biodiversité.