

## COMMUNE DE SAINT-WITZ

### PLAN LOCAL D'URBANISME

# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

---

|              |                         |                    |              |
|--------------|-------------------------|--------------------|--------------|
| <b>Arrêt</b> | <b>Enquête publique</b> | <b>Approbation</b> | <b>2.1.1</b> |
|--------------|-------------------------|--------------------|--------------|

## I. LES ENJEUX/LE CONTEXTE

Le **projet d'aménagement et de développement durable de Saint Witz (PADD)** répond aux enjeux suivants :

### Un enjeu démographique

- Développement raisonné et maîtrisé de la population communale
- Diversifier l'offre de logements

### Un enjeu économique

- Préservation de l'activité agricole
- Continuer l'accueil des activités économiques
- Diversification économique

### Un enjeu paysager et urbain

- Préserver le cadre de vie des habitants dans un environnement paysager naturel et agricole encore bien présent
- Améliorer la lisibilité du territoire communal
- Améliorer les déplacements doux et le covoiturage

Le **PADD de Saint-Witz** s'inscrit dans une démarche urbanistique qualitative. Les grandes orientations du PADD s'appuient, en les renforçant, sur les valeurs territoriales, paysagères et urbaines que représentent :

- La proximité de l'aéroport Charles de Gaulle,
- La traversée du territoire communal par l'Autoroute A1, ses apports à la commune en termes économiques,
- Les différences et complémentarités des paysages de la commune : de la colline de Montmélian à l'Est jusqu'à ceux de l'Ouest, à la fois agricoles et industriels,
- Les paysages ouverts du sud,
- Le patrimoine géologique et historique (site de Guépelle, moulin, phare, sources),
- Les équipements existants : zone hôtelière, zones d'activités, lycée...

Ces « marqueurs » territoriaux, paysagers et urbains correspondent à une qualité du cadre de vie des habitants.

Pour développer la population communale, le PADD se place sur ce plan qualitatif : diversifier l'offre de logements et l'activité pour accueillir des populations plus variées et faire valoir la mixité générationnelle (jeunes, jeunes ménages et personnes âgées).

Les objectifs environnementaux du PADD sont :

- Affirmation des circulations et des cheminements Ouest-Est,
- Réhabilitation et valorisation des anciens chemins,
- Implantation de secteurs d'habitat et d'activités au sein des zones urbaines existantes ou en continuité immédiate avec eux, dans un souci de cohérence et d'intensification urbaine
- Préservation des paysages.

## II. LES CHOIX

Il s'agit de développer un programme communal, et de répondre à des objectifs en termes fonctionnels et urbains.

### **Démographie/logement**

Le diagnostic communal fait ressortir un manque de **logements de dimension moyenne et petite** pour accueillir, ou maintenir sur Saint-Witz, une population jeune ou plus âgée. La municipalité a pour objectif d'atteindre environ 3000 habitants en 2026, soit une augmentation de 2% par an.

Pour répondre à cet objectif, deux types de dispositifs sont envisagés:

- La contribution des espaces urbains existants susceptibles d'offrir un potentiel de logements permettant d'augmenter la densité d'habitat au sein du village
- Et la création d'une zone à urbaniser AU correspondant à l'aménagement de la grande parcelle que constituent les terrains de la Haie Jabeline

Tous ces secteurs de logements neufs, qu'ils se situent dans le village ou en zone AU, se feront dans un souci de continuité et de cohérence urbaine. Ils incluront par ailleurs des logements aidés de qualité.

### **L'économie/les activités**

Concernant les **activités économiques**, le diagnostic a fait ressortir l'inadéquation entre les emplois offerts sur la commune et les attentes des habitants.

La commune souhaite accueillir des entreprises moins gourmandes en espace et créatrices de plus de valeur ajoutée.

Les secteurs économiques existants, à l'Ouest de l'autoroute, mais aussi la zone hôtelière existante à l'Est, sont à valoriser et à renforcer.

### **Paysage/déplacements doux**

Ce programme fonctionnel général est assorti de modalités urbanistiques. Il s'agit de rendre le territoire communal plus lisible en réaffirmant la trame des chemins et cheminements existants.

Les **cheminements** anciens ont été fortement perturbés par le passage de l'autoroute qui s'est traduit par une rupture des paysages.

Les liaisons Ouest-Est ont, pour la plupart, disparu.

Le tracé Nord-Sud de l'autoroute sera "contrebalancé" par l'affirmation spatiale :

- d'un "axe historique" Ouest-Est entre le site de Guépelle et la partie recelant les « traces historiques » de Saint Witz (moulin, phare, butte de Montmélian)
- et d'un **canevas de circulations et de cheminements** qui relie les différents points du territoire et en facilite la **lisibilité**.

C'est aussi dans cette approche d'une meilleure lisibilité paysagère et d'une réciprocité fonctionnelle entre espace construit et espace rural qu'est défini dans le PADD à l'échelle communale le front urbain d'intérêt régional inscrit au SDRIF.

### **Transports et déplacements**

La création de la zone AU et des nouveaux secteurs résidentiels au sein de l'espace urbain est assortie d'une réflexion sur les déplacements motorisés, avec pour objectif de résoudre les problèmes de circulation actuels (dont notamment les engorgements quotidiens au niveau de l'échangeur de l'A1). Cette réflexion et les moyens à mettre en place seront envisagés en partenariat avec les acteurs partenaires de la commune (instances administratives concernées, aménageurs, opérateurs...)

### **Aménagement numérique**

Le PLU promeut le développement de l'aménagement numérique. Il peut réglementer les impacts physiques des aménagements pour préserver le paysage urbain.

## **III. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET**

### **A. Une grande ligne Ouest-Est**

Affirmer l'axe « géo-historique » Guépelle-Montmélian (D10) en cohérence avec :

- un canevas de circulations et de cheminements qui irrigue le territoire communal et ses projets.
- le front urbain d'intérêt régional.

Cet axe de la « Mythologie Saint-Witz » améliore la lisibilité du territoire.

- Transformation de Guépelle en centre géologique. Renforcement visuel de l'axe Guépelle/échangeur/Porte du Valois.

- Aménagement et amélioration de l'Entrée de ville (D10)
- Amélioration des intersections et des carrefours existants ou en projet sur la D10

## **B. Réhabilitation et valorisation des chemins**

- Le Tour de Plaine
- Valoriser le chemin dit du Pavé des Ermites qui relie le cœur du village à Survilliers

## **C. L'implantation d'une nouvelle zone AU à vocation principalement résidentielle**

- Créer du lien paysager en s'appuyant sur le prolongement des voies et chemins des quartiers adjacents, sur la limite paysagère que constitue la Cascade des Etangs vis-à-vis de l'espace agricole, sur une insertion optimisée des immeubles collectifs (en bas de terrain)
- Proposer une offre d'habitat conséquente répondant aux besoins (petits logements, logements aidés)

## **D. L'aménagement des nouveaux secteurs d'habitat dans l'espace urbain**

- Cohérence avec les quartiers et les équipements existants  
Les orientations d'aménagement et de programmation prennent en compte les modes doux de déplacement reliant les logements aux équipements : écoles, centre-ville et ses commerces, salle de sports...
- Proposer aussi, pour ces secteurs internes au village, une offre d'habitat répondant aux besoins (petits logements, logements aidés)

## **E. Préservation des paysages**

Il faut envisager le paysage de la commune comme un ensemble avec pour objectif d'en favoriser l'accès et le parcours par des cheminements doux efficaces et d'en protéger et mettre en valeur les vues.

En particulier au Sud de la commune, les grands espaces agricoles en « open field » assurent un dégagement des vues sur et à partir de sites intéressants :

- L'Ecu d'Or et les Longs Lieux sont protégés par le PADD communal ; cette protection est une déclinaison de la respiration paysagère inscrite au SDRIF ; La limite d'extension de la zone urbaine à l'Ouest est de fait fixée par la Cascade des Etangs.
- A l'Ouest de l'autoroute, les vues sur l'axe historique et le site de Guépelle par le Montoir Saint Nicolas sont préservées.

Le front urbain d'intérêt régional est précisé au schéma du PADD (carte à l'échelle communale) comme une épaisseur verte et agricole, de contact entre la ville et les espaces ruraux ; il est structuré en son centre par le chemin de Guépelle.

- Au nord du chemin de Guépelle, le secteur A est constitué d'une trame verte et agricole non constructible, aménageable pour des cheminements doux, l'activité agricole, le maintien des continuités écologiques.
- Au sud du chemin de Guépelle, le secteur B pourra recevoir les aménagements concernant la mise en valeur du site géologique de Guépelle (projets et constructions d'intérêt général envisagés par le Conseil Départemental en sous-secteur Ng), la mise en valeur paysagère et douce de la ligne de crête (la ligne Ouest-Est définie comme grande orientation « A » du PADD), et permettre un élargissement de la destination d'un entrepôt limité aujourd'hui à l'activité agricole (sous-secteur Aa sur l'unité foncière A 500 et A 502).

Ng et Aa feront l'objet d'une procédure de STECAL (Secteur de taille et de capacité limitées) pour permettre à titre exceptionnel la réalisation de construction et le changement d'affectation dans des zones naturelles et agricoles existantes.

## **F. Equipements et commerces**

Pour appuyer la mixité fonctionnelle au sein du village, Il faut :

- renforcer les secteurs d'équipements publics
- Renforcer le secteur commercial au centre du village

#### **IV. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

Les objectifs du PLU concernant les efforts de modération de la consommation des espaces urbains sur les espaces naturels, agricoles et forestiers sont les suivants :

- Ne développer aucune zone urbaine sur les espaces naturels
- Diriger les efforts de densité :
  - Sur la partie actuellement urbanisée, avec une prévision de 130 logements à créer dans les grandes dents creuses et dans les poches urbaines propriétés de la commune (secteur UAb)
  - Sur la zone AU avec une densité moyenne minimale de 28 logements par hectare
- Améliorer, sur les dix années qui viennent, la densité d'habitat sur les espaces urbains existants en vue d'atteindre l'objectif du Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF), à savoir une augmentation des densités (humaine et d'habitat) de 10% à l'horizon 2030
- Viser à respecter, durant la durée de vie du PLU (10 ans), le taux des 25% de logements locatifs sociaux pour l'horizon 2025 (objectif loi SRU - Solidarité et Renouvellement Urbain)