



PLU de SAINT-WITZ



Réunions Publiques d'information sur
le PLU des 3 et 4 mars 2017



Présentation du PLU de Saint-Witz

- Introduction par le Maire: Germain Buchet
- Développement par Joël Vanderstigel, conseiller municipal en charge du PLU, assisté de Monsieur Fabrice Viney , du cabinet Viney en charge de l'élaboration du PLU
- Questions/réponses en fin de présentation .
- Animation par Frédéric Moizard.

Le contexte dans lequel se réalise le PLU de St Witz

- A ce jour , la commune est :

. en retard sur son engagement de réalisation de LLS,

<i>Période :</i>	<i>2015-2017</i>	<i>2018-2020</i>	<i>total</i>
<i>Nb de LLS prévus:</i>	<i>54</i>	<i>110</i>	<i>164</i>

. toujours en carence de LLS,

alors qu'elle se situe dans une partie de l'Île-de-France et du Val-d'Oise sensible au niveau du logement et très suivie par la Préfecture et la Région.

Ce qui entraine:

Un retard qui entraine:

a) Une pénalisation financière de la commune via des prélèvements:

1- Le Srucol (SRU...)

2- Le Fsrif (Fonds de Solidarité de la Région Ile de France)

LES MONTANTS : 2016

2017

1) 79.388 €

105.603 € (+33%)

2) 157.298 €

Risque de X 2 à 5

TOTAL **236.686 €**

+ de 400.000€

soit +10% du budget de fonctionnement

A ces prélèvements s'ajoute ce à quoi nous n'avons pas droit (subventions.....), de plus ils ne nous dispensent pas de devoir construire des LLS.

Un retard qui entraine:

b) le risque de voir le Préfet faire une déclaration de **carence** ce qui lui permet de prendre la main sur l'urbanisation du village.

Nota: un service de veille foncière est en place à la Préfecture pour vérifier les mutations et le fait que nous exercions la préemption.

(Rappel : le maire ne signe les permis de construire que par délégation du Préfet).

- Reprise du droit de préemption par le Préfet
- désignation d'un EPF, qui achètera les terrains sur DUP
- Puis réalisation de programmes dont les PC seront signés par le Préfet et sur lesquels nous n'aurons pas de prise.

Bien évidemment ce seront des projets avec une densité:

≥ à 40 logements à l' hectare

(soit 350/400 logements sur AU par ex.)



PLU de SAINT-WITZ



Réunions Publiques d'information sur
le PLU des 3 et 4 mars 2017



Historique du PLU de Saint-Witz

- 2010 Décision prise en CM de lancer l'étude d'un PLU.
- 2013 - sept Arrêt du PLU se référant au SCOT (de la communauté de communes) , puis présentation aux autorités.
- 2013 - 10 déc Avis défavorable.
SDRIF pas approuvé!!!! il l'est 22 jours plus tard
- 2015 - 15 déc Arrêt en CM du PLU se référant au SDRIF.
- 2016 - 22 mars Avis du Préfet précisant qu'il ne peut donner un avis favorable que si...
- 2016 - juillet Enquête publique et avis favorable du Commissaire Enquêteur assorti de réserves.



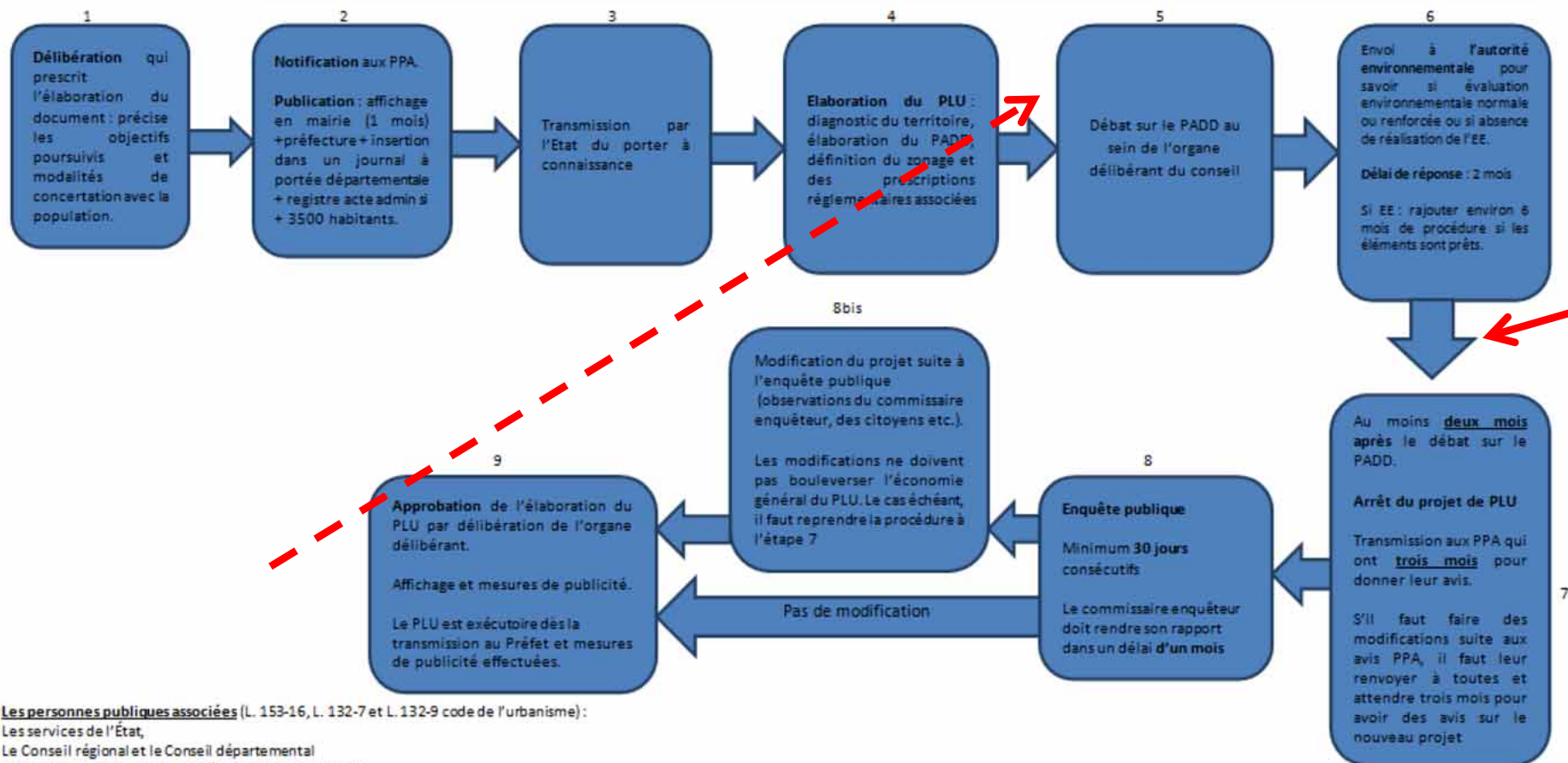
Historique du PLU de Saint-Witz

- 2016 - sept Décision de ne pas poursuivre vers l'approbation mais de refaire un PADD.
- 2016 - nov Nouveau PADD débattu en CM.
- 2016 - déc Dépôt de la demande d'étude environnementale au cas par cas.
- 2017 - janv Réunion des PPA.
- 2017 - 17 fév Réponse d'exemption d'étude environnementale.



Rappel des étapes de réalisation

Pendant ce laps de temps se déroule la concertation qui obéit aux modalités prévues dans la délibération prescrivant l'élaboration. Les PPA peuvent, à tout moment, demander à être consultés.



Les personnes publiques associées (L. 153-16, L. 132-7 et L. 132-9 code de l'urbanisme) :

Les services de l'État,

Le Conseil régional et le Conseil départemental

L'établissement public de coopération intercommunal,

Le syndicat des transports d'Île-de-France (STIF),

La chambre de commerce et d'industrie,

La chambre régionale d'agriculture d'Île-de-France, la chambre des métiers et de l'artisanat

La Commission locale de l'eau en charge du SAGE, l'organisme en charge du SCOT (dont la commune est membre ou limitrophe),

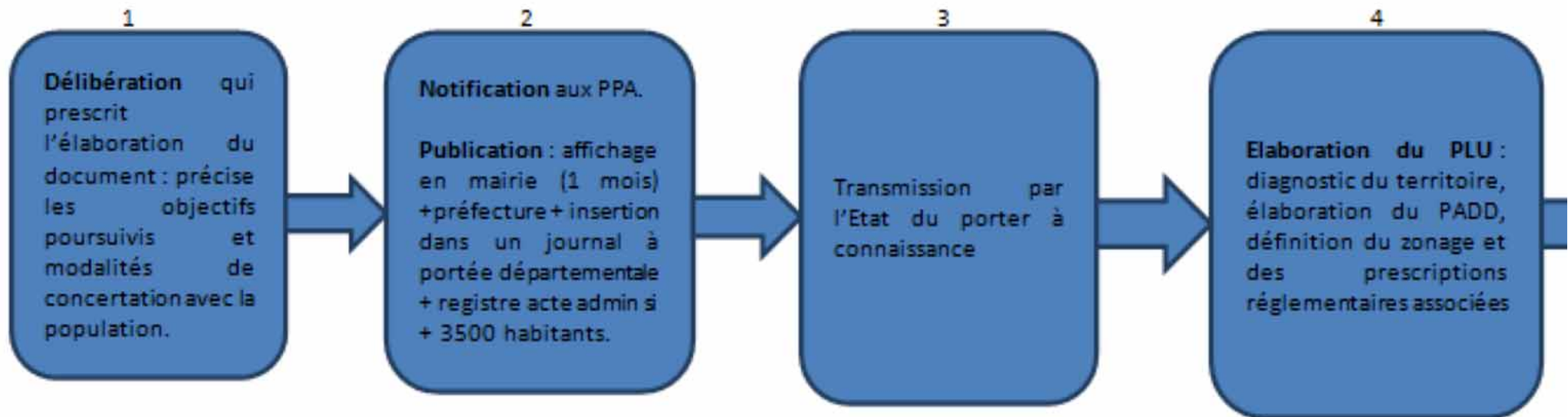
Le Parc Naturel Régional

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers si la commune est située en dehors du périmètre d'un SCOT et qu'elle prévoit une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers

Il est également conseillé (non cadré par le code mais pour plus de sécurité juridique) d'organiser au moins une réunion avec les PPA après le débat sur le PADD. Si des modifications doivent intervenir, en prévoir une autre de « confirmation » avant l'arrêt.

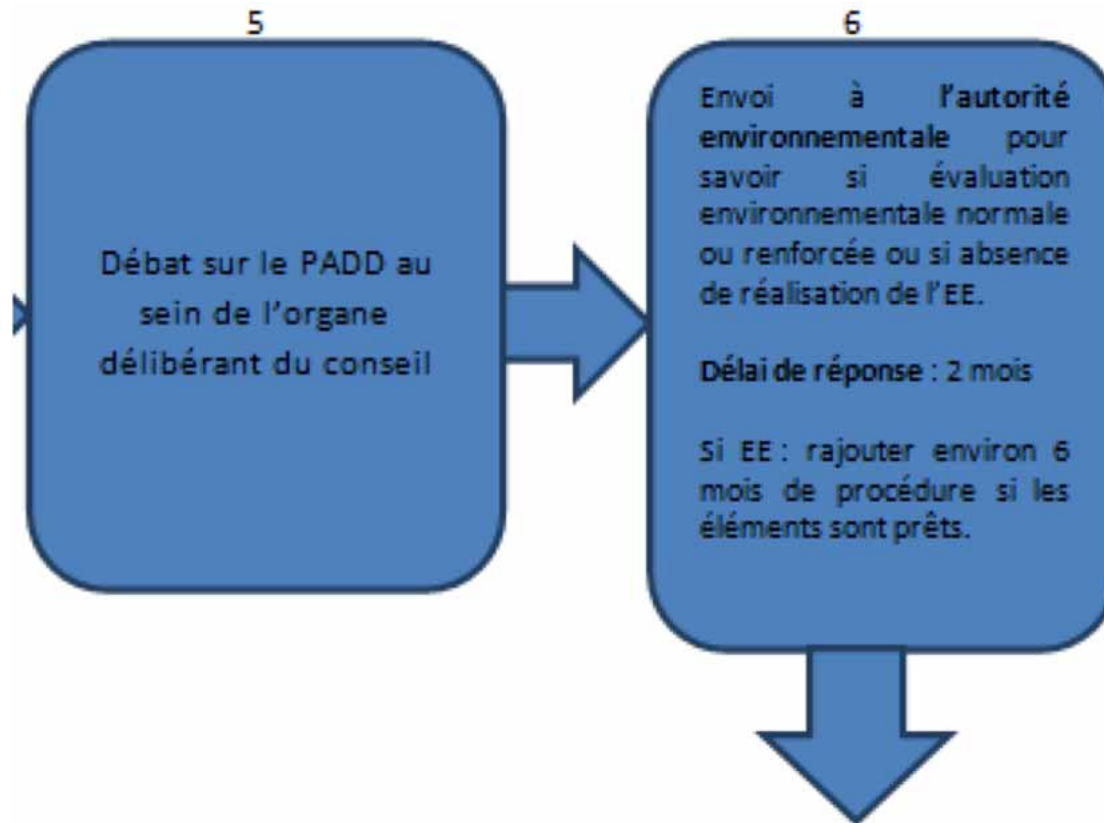


Rappel des étapes de réalisation





Rappel des étapes de réalisation





Rappel des étapes de réalisation



7 et L. 132-9 code de l'urbanisme):

l,



Qu'y a-t-il de changé dans cette nouvelle rédaction du PLU par rapport à celle du PLU objet de l'enquête publique de mai-juin 2016 ?



Qu'y a-t-il de changé dans cette nouvelle rédaction du PLU?

- 1) La prise en compte des remarques formulées par le Préfet dans son courrier du 22 Mars 2016**



Qu'y a-t-il de changé dans cette nouvelle rédaction du PLU?

1) La prise en compte des remarques formulées par le Préfet dans son courrier du 22 Mars 2016



Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté le 16 décembre 2015
P.J. : Deux annexes

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU de votre commune, je vous communique par la présente mon avis sur le projet de PLU arrêté par votre conseil municipal en date du 16 décembre 2015, reçu le 26 décembre 2015.

Au vu des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, le projet de PLU appelle de ma part un avis défavorable en raison de son **Incompatibilité avec le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF)** notamment pour ce qui concerne la réponse apportée par le PLU à l'objectif régional de densification et l'importance des extensions urbaines proposées (**environ 22 ha prévus au projet de PLU contre moins de 10 ha autorisés par le SDRIF**). Toutes les zones prévues ne pouvant être ouvertes, la **densité de logements ainsi que le pourcentage de logement locatif social des opérations de constructions prévues dans ces extensions doivent être revus à la hausse**.

À plusieurs reprises en 2015, et notamment lors de la présentation du projet en réunion des personnes publiques associées, les représentants de l'État avaient souligné cette incompatibilité.

Je ne pourrai donc émettre un avis favorable sur le projet de PLU que si celui-ci :

- limite la consommation de l'espace à urbaniser à environ 10 ha, en compatibilité avec le SDRIF,
- **augmente les densités minimales dans les zones d'extension conservées, et le taux de logements sociaux, en cohérence avec les objectifs du PLH approuvé et les obligations fixées par la loi SRU,**
- **démontre sa capacité à permettre une augmentation de 10 % de la densité sur l'ensemble du territoire communal, en cohérence avec la configuration du territoire,**
- justifie le choix du zonage Ap, qui restreint l'implantation de constructions agricoles.

Je vous propose en outre de compléter :

- le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable, des obligations manquantes et notamment **par la localisation du front urbain identifié au SDRIF,**
- le plan de zonage des dispositions réglementaires obligatoires.

Vous trouverez deux annexes jointes à cet avis, la première détaillant les compléments et les modifications demandées, la seconde destinée à mentionner des erreurs ponctuelles figurant dans le projet de PLU et à identifier les thèmes qui auraient mérité d'être davantage développés, sans que leur rédaction actuelle ne remette en cause la légalité de votre document.

La DDT se tient à votre disposition pour examiner avec vous les difficultés que vous pourriez rencontrer.

Le préfet

Sandrine BLANC

en communication à :
- Monsieur le Sous Préfet de Sarcelles
- DDT/Service de l'urbanisme, et de l'aménagement durable (SUAD)
- DDT/Service de l'habitat, du renouvellement urbain et du Bâtiment (SHRUB)



Qu'y a-t-il de changé dans cette nouvelle rédaction du PLU?

1) La prise en compte des remarques formulées par le Préfet dans son courrier du 22 Mars 2016

Je ne pourrai donc émettre un avis favorable sur le projet de PLU que si celui-ci :

- limite la consommation de l'espace à urbaniser à environ 10 ha, en compatibilité avec le SDRIF,
- augmente les densités minimales dans les zones d'extension conservées, et le taux de logements sociaux, en cohérence avec les objectifs du PLH approuvé et les obligations fixées par la loi SRU,
- démontre sa capacité à permettre une augmentation de 10 % de la densité sur l'ensemble du territoire communal, en cohérence avec la configuration du territoire,
- justifie le choix du zonage Ap, qui restreint l'implantation de constructions agricoles.

Je vous propose en outre de compléter :

- le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable, des obligations manquantes et notamment par la localisation du front urbain identifié au SDRIF,
- le plan de zonage des dispositions réglementaires obligatoires.

Vous trouverez deux annexes jointes à cet avis, la première détaillant les compléments et les modifications demandées, la seconde destinée à mentionner des erreurs ponctuelles figurant dans le projet de PLU et à identifier les thèmes qui auraient mérité d'être davantage développés, sans que leur rédaction actuelle ne remette en cause la légalité de votre document.



Qu'y a-t-il de changé dans cette nouvelle rédaction du PLU?

Synthèse des remarques formulées par le Préfet dans son courrier du 22 Mars 2016

Remarques majeures

- **Limitation des espaces à urbaniser à 10 ha**
- **Nombre de logements sociaux à respecter/PLH et tendre vers les taux exigés par la loi SRU (25%)**
- **Densification (confirmée à +10%)**
- **Incorporer le front urbain**

Remarques de forme sans influence sur le fond

- *Justifier le zonage Ap*
- *Inclure les ER dans les plans de zonage*
- *Intégrer des modifications de rédactions*



Qu'y a-t-il de changé dans cette nouvelle rédaction du PLU?

- 2) Prise en compte des réserves mentionnées dans l'avis favorable du Commissaire Enquêteur suite à l'enquête publique de Mai-Juin 2016 et plus particulièrement de nos engagements suite au contre projet opposé à celui du Préfet**



Qu'y a-t-il de changé dans cette nouvelle rédaction du PLU?

2) Prise en compte des réserves mentionnées dans l'avis favorable du Commissaire Enquêteur suite à l'enquête publique de Mai-Juin 2016 et plus particulièrement de nos engagements suite au contre projet opposé à celui du Préfet

J'émet un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme

de la commune de Saint-Witz

Sous réserves

- 1- **de l'engagement de la commune pour, d'une part, restreindre** le développement de l'urbanisation à la seule zone AU1 afin de limiter l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles et, d'autre part, densifier le territoire urbanisé notamment sur les « dents creuses » identifiées et sur l'acquisition de nouvelles parcelles avec l'objectif de résorber le déficit très important de logements locatifs sociaux,
- 2- **de l'engagement de la commune d'accompagner ce développement** par la mise en adéquation des équipements publics communaux et d'entreprendre toutes les démarches nécessaires pour faciliter les déplacements, le stationnement, améliorer le réseau viaire, les circulations douces, les transports en commun avec les services concernés,
- 3- **des corrections et ajustements de présentation des** pièces du dossier comme indiqués dans le mémoire en réponse au PV de synthèse des observations du public et des questions complémentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur



Qu'y a-t-il de changé dans cette nouvelle rédaction du PLU?

J'émet un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme

de la commune de Saint-Witz

Sous réserves

- 1- de l'engagement de la commune pour, d'une part, restreindre le développement de l'urbanisation à la seule zone AUI afin de limiter l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles et, d'autre part, densifier le territoire urbanisé notamment sur les « dents creuses » identifiées et sur l'acquisition de nouvelles parcelles avec l'objectif de résorber le déficit très important de logements locatifs sociaux,
- 2- de l'engagement de la commune d'accompagner ce développement par la mise en adéquation des équipements publics communaux et d'entreprendre toutes les démarches nécessaires pour faciliter les déplacements, le stationnement, améliorer le réseau viaire, les circulations douces, les transports en commun avec les services concernés,
- 3- des corrections et ajustements de présentation des pièces du dossier comme indiqués dans le mémoire en réponse au PV de synthèse des observations du public et des questions complémentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur

Réunions Publiques d'information sur
le PLU des 3 et 4 mars 2017



Synthèse des principales modifications

- 1 - Diminution de la consommation des surfaces naturelles ou agricoles consommées
- 2 - Formalisation du respect de l'obligation du taux de densification tant de l'habitat que de la population.
- 3 - Mention dans le texte des zones de densification urbaines, formalisation dans le zonage et création d'OAP spécifiques.
- 4 - Incorporation du concept de « front urbain » côté ouest de l'autoroute
- 5 - Pour la zone AU, intégration des options du contre projet communal de juin 2015 en opposition au projet du Préfet



Les évolutions du PLU 2016/17 par rapport à celui de 2015

1 - Diminution de la consommation des surfaces naturelles ou agricoles.

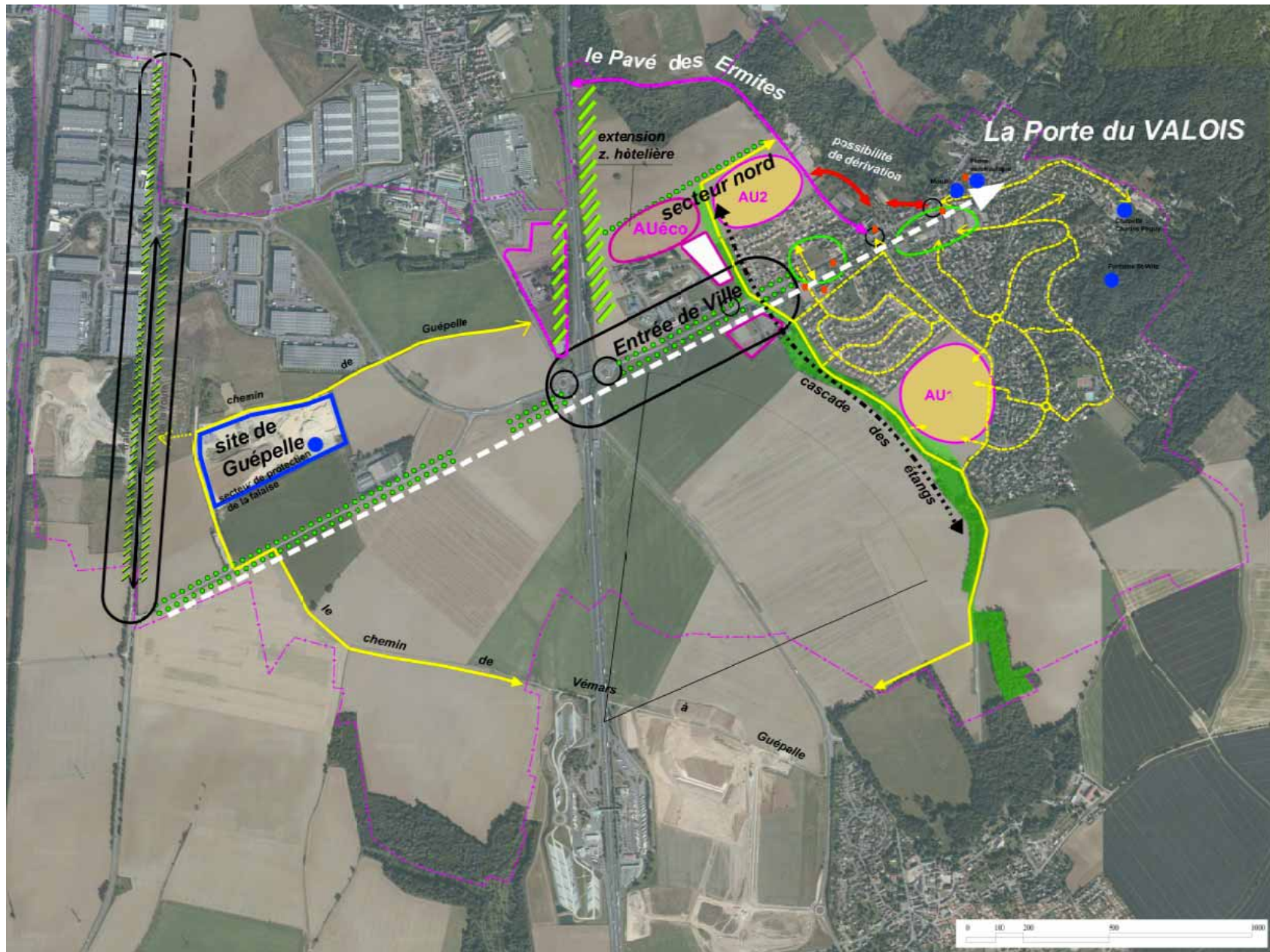


Les évolutions du PLU 2016/17 par rapport à celui de 2015

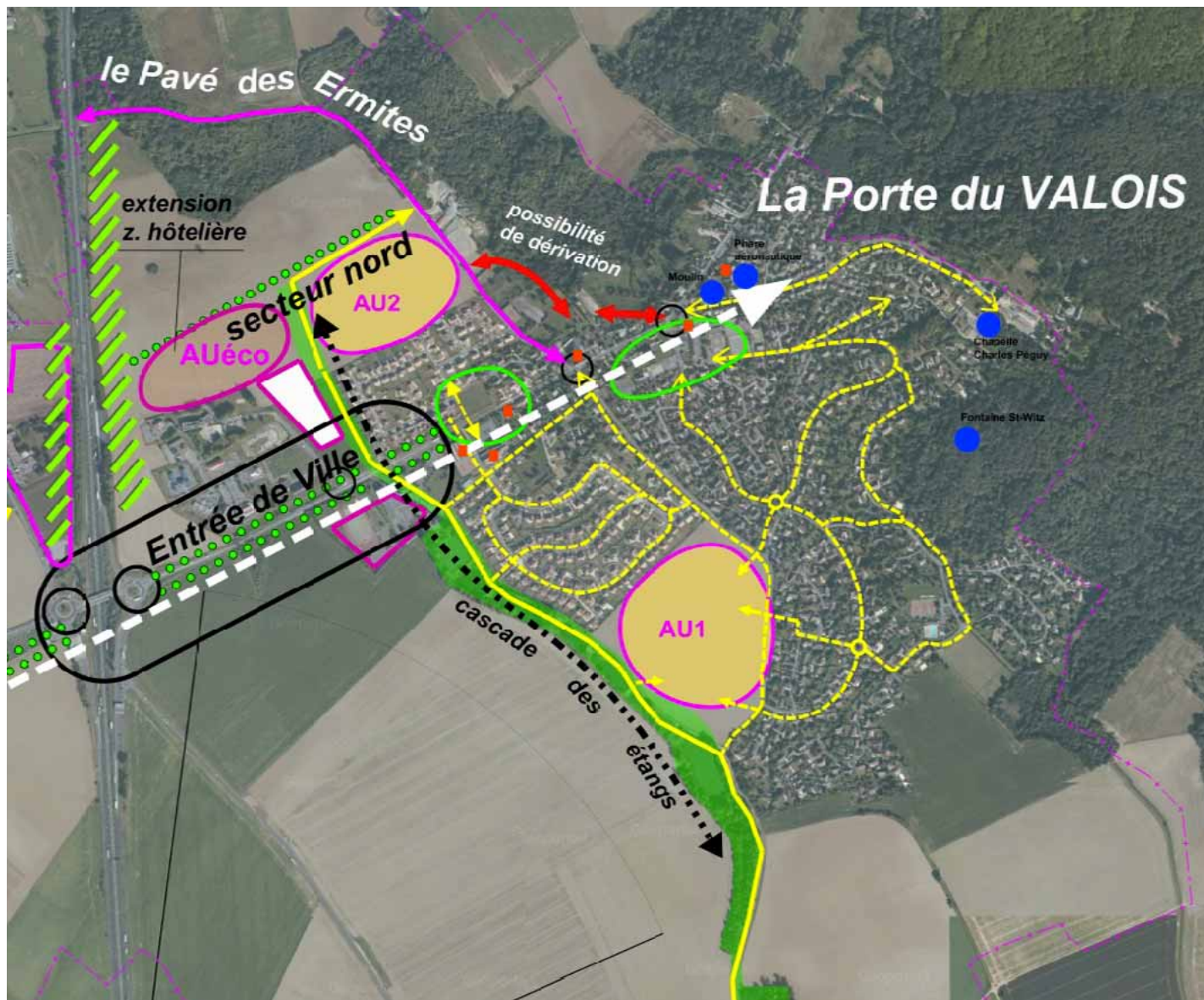
Diminution de la consommation des surfaces naturelles ou agricoles

Rappel du plan communal du PADD 2015

PADD 2015



Réunions Publiques d'information sur le PLU
des 3 et 4 mars 2017



Réunions Publiques d'information sur le PLU
des 3 et 4 mars 2017

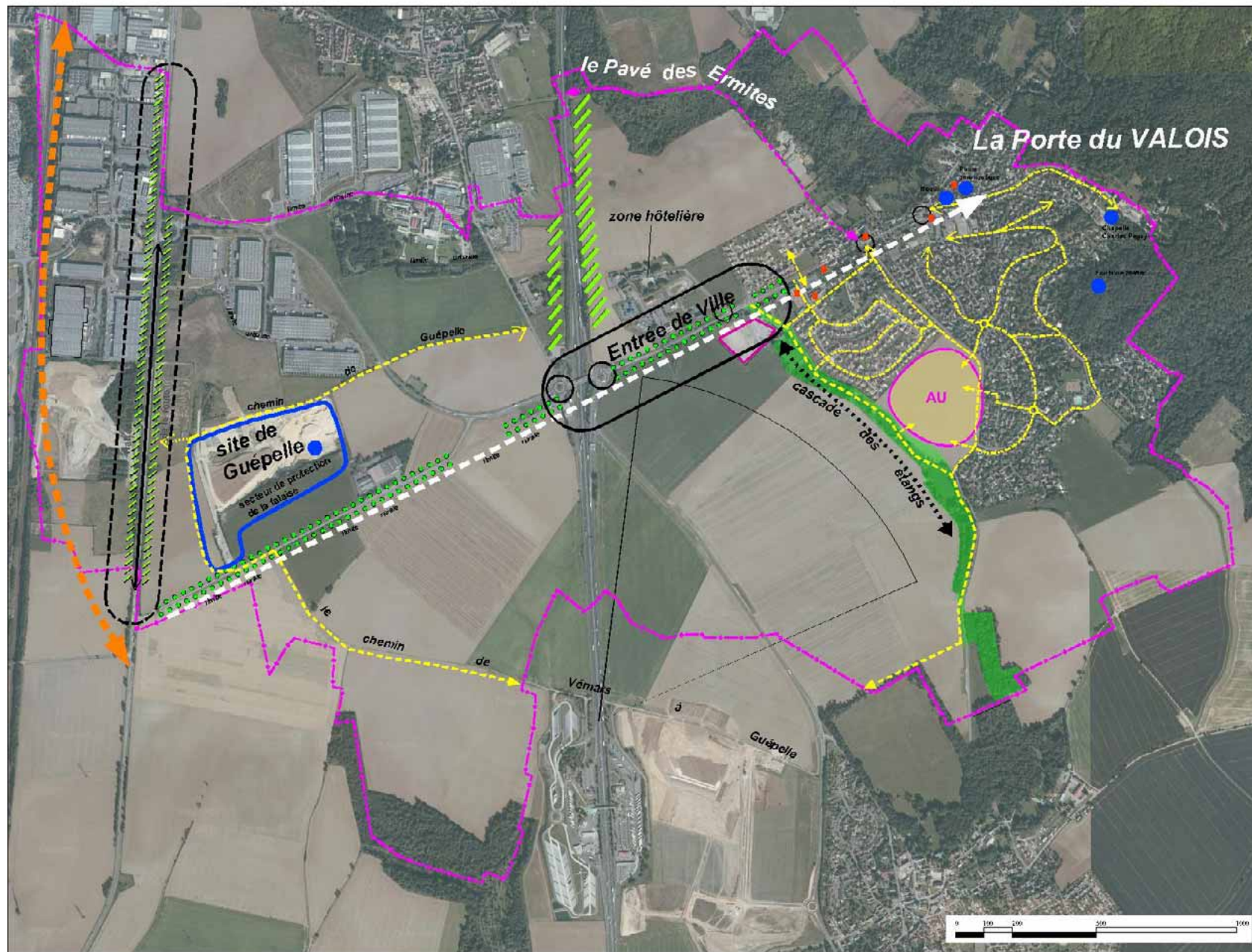


Les évolutions du PLU 2016/17 par rapport à celui de 2015

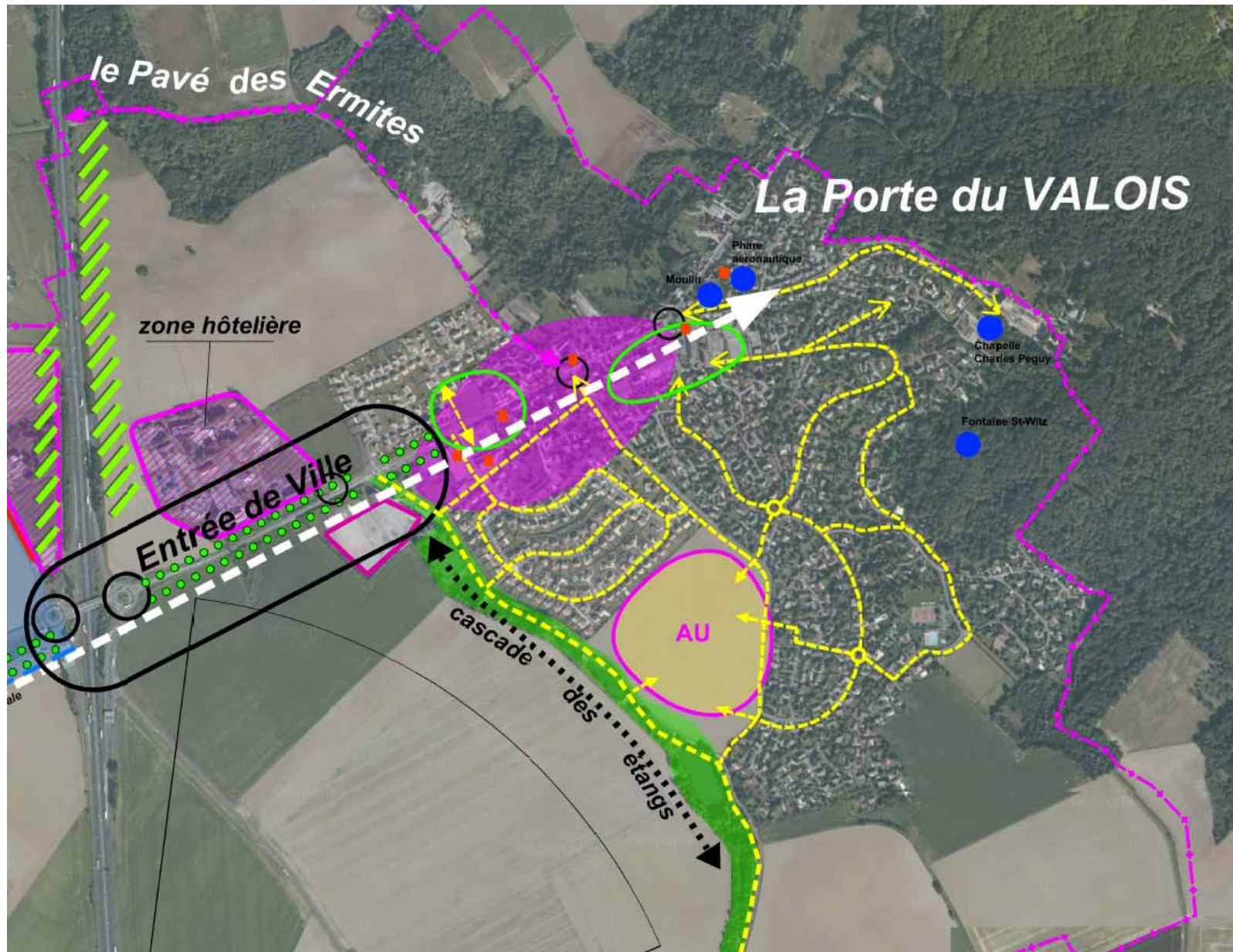
Diminution de la consommation des surfaces naturelles ou agricoles

Le plan communal du PADD 2016/17

PADD 2016



Réunions Publiques d'information sur le
PLU des 3 et 4 mars 2017





Les évolutions du PLU 2016/17 par rapport à celui de 2015

Diminution de la consommation des surfaces naturelles ou agricoles

PADD 2015

Zone AU 1 : 10 ha

Zone AU 2 : 6.9 ha

Zone Auéco : 5 ha

Collège : 2 ha

Total : 23.9 ha

PADD 2016-17

Zone AU 1 : 10 ha

Total : 10 ha

Soit - 13.9 ha

Le Collège, qui a été supprimé du PLU, s'il doit être construit, fera l'objet d'une procédure spécifique hors quota communal de consommation de surface naturelle ou agricole. (dixit la DDTE)

Sur les 10 ha de la zone AU, seuls 8,5 sont considérés comme pris sur le milieu naturel du fait :

- des bassins créés pour les eaux pluviales*
- des divers aménagements paysagers qui seront incorporés*



2 - Formalisation du respect de l'obligation du taux de densification tant de l'habitat que de la population



Formalisation du respect de l'obligation du taux de densification tant de l'habitat que de la population

DENSITE D'HABITAT

Au niveau des espaces urbanisés U (en 2016)

$$\text{Densité d'habitat} = \text{Dhab} = \frac{\text{Nombre de logements}}{\text{Surface dédiée à l'habitat}}$$

En 2016, elle est de :

$$\text{Dhab 2016} = \frac{963}{107,77} = 8,94 \text{ logements/hectare}$$

L'accroissement de densité prévu par le SDRIF conduit à un objectif de :

$$\text{Dhab 2016} \times 1,1 = 9,83 \text{ logements/hectare}$$

La densité prévue à l'échéance du PLU dans les espaces urbanisés existants correspond à :

$$\text{Dhab 2026 (U)} = \frac{963 + 130}{107,77} = 10,14 \text{ logements/hectare}$$

La densité d'habitat prévue à l'échéance du PLU dans les espaces urbanisés existants est donc conforme à l'augmentation exigée par le SDRIF.



Formalisation du respect de l'obligation du taux de densification tant de l'habitat que de la population

DENSITE D'HABITAT

Au niveau des espaces urbanisés U augmentés de la zone AU

Le PLU comporte une zone à urbaniser à vocation résidentielle AU (9 ha), il faut démontrer que :

Dhab 2026 (U,AU) est supérieure à 9,83

$$\text{Dhab 2026 (U,AU)} = \frac{963 + 130 + 250}{107,77 + 9} = \frac{1343}{116,77} = 11,50$$

La densité prévue à l'échéance du PLU dans les espaces urbanisés en 2026 (fin de vie du PLU) est donc conforme à l'augmentation exigée par le SDRIF.



Formalisation du respect de l'obligation du taux de densification tant de l'habitat que de la population

Hypothèses pour le calcul :

Logements :
130 logements construits dans les espaces urbanisés en 2016 avec une taille des ménages de 2,4 pers/logts, soit 312 habitants supplémentaires au sein des espaces urbanisés de 2016

Emplois :
augmentation des emplois de 0,5%/an en rapport au solde (création/disparition) annuel d'entreprises (entre 15 et 20 entreprises par an), soit sur 10 ans 1176 emplois (1120 + 1,05 = 1176)

DENSITE DE POPULATION

Au niveau des espaces urbanisés U (en 2016)

$$\text{Densité humaine} = \text{Dhum} = \frac{\text{Nombre d'habitants} + \text{nombre d'emplois}}{\text{Surface urbanisée}}$$

En 2016, la densité humaine est de :

$$\text{Dhum 2016} = \frac{2497 + 1120}{175,36} = 20,62$$

L'accroissement de densité prévu par la loi SRU conduit à un objectif de :

$$\text{Dhum 2030 SRU} = \text{Dhum 2016} \times 1,1 = 22,68$$

La densité humaine prévue à l'échéance du PLU dans les espaces urbanisés existants correspond à :

$$\text{Dhum 2026 (U)} = \frac{2497 + 1176 + 312}{175,36} = 22,72$$

La densité humaine prévue à l'échéance du PLU dans les espaces urbanisés existants est donc conforme à l'augmentation exigée par le SDRIF.



Formalisation du respect de l'obligation du taux de densification tant de l'habitat que de la population

Hypothèses pour le calcul :

Logements :
130 logements construits dans les espaces urbanisés en 2016 avec une taille des ménages de 2,4 pers/logts, soit 312 habitants supplémentaires au sein des espaces urbanisés de 2016

Emplois :
augmentation des emplois de 0,5%/an en rapport au solde (création/disparition) annuel d'entreprises (entre 15 et 20 entreprises par an), soit sur 10 ans 1176 emplois (1120 + 1,05 = 1176)

DENSITE DE POPULATION

Au niveau des espaces urbanisés U augmentés de la zone AU

Le PLU comporte une zone à urbaniser à vocation résidentielle AU (9 ha), il faut démontrer que :

Dhum 2026 (U,AU) est supérieure à 22,55

$$\text{Dhum 2026 (U)} = \frac{2497 + 1176 + 547}{175,36 + 9} = \frac{4220}{184,36} = 22,89$$

La densité humaine prévue au PLU dans les espaces prévus d'être urbanisés en 2026 (fin de vie du PLU) est donc conforme à l'augmentation exigée.

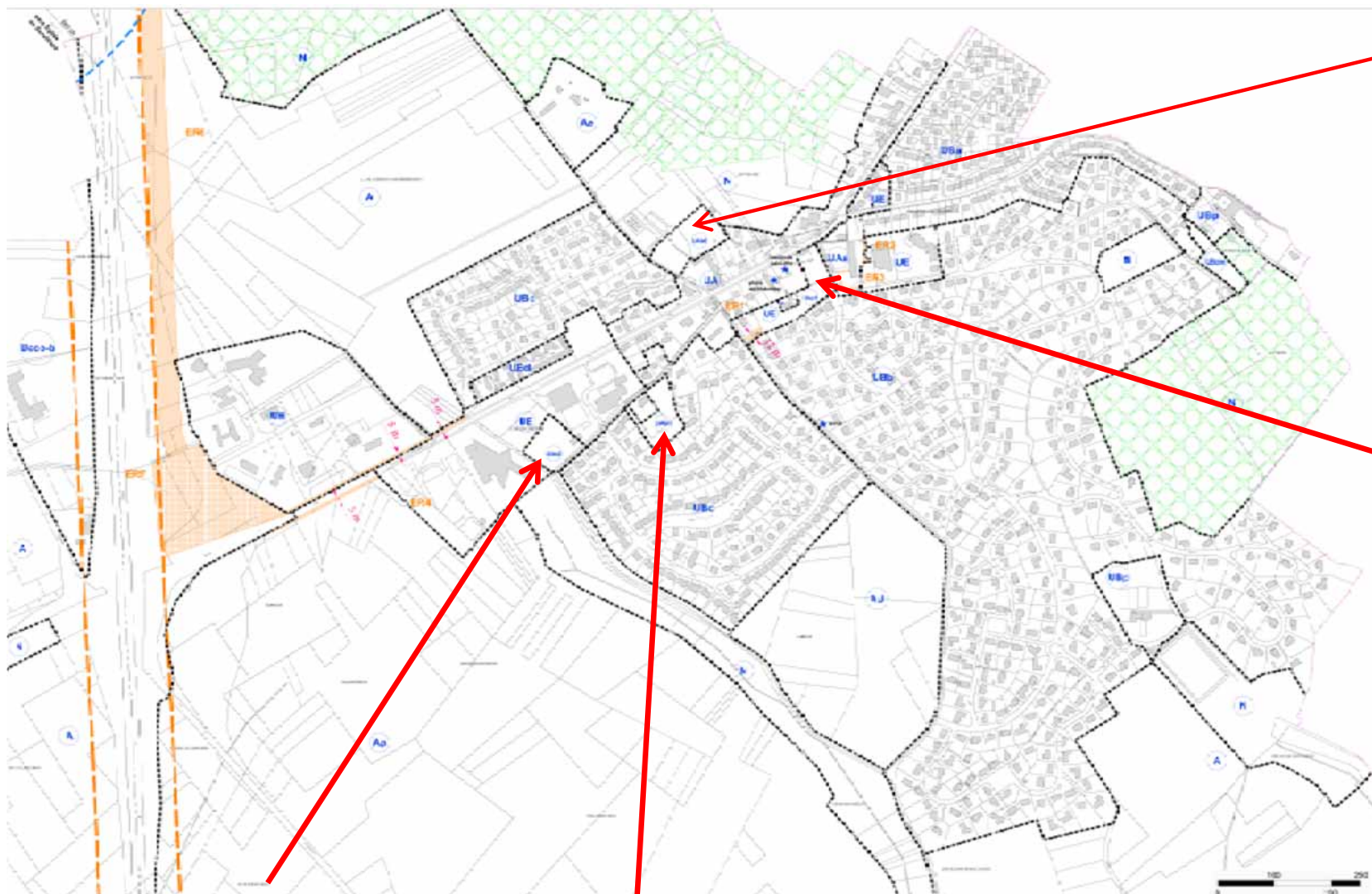


3 - Mention dans le rapport de présentation des zones de densification urbaines ;
formalisation de ces zones dans le plan de zonage du village et création d'OAP spécifiques



Les évolutions du PLU 2016/17 par rapport à celui de 2015

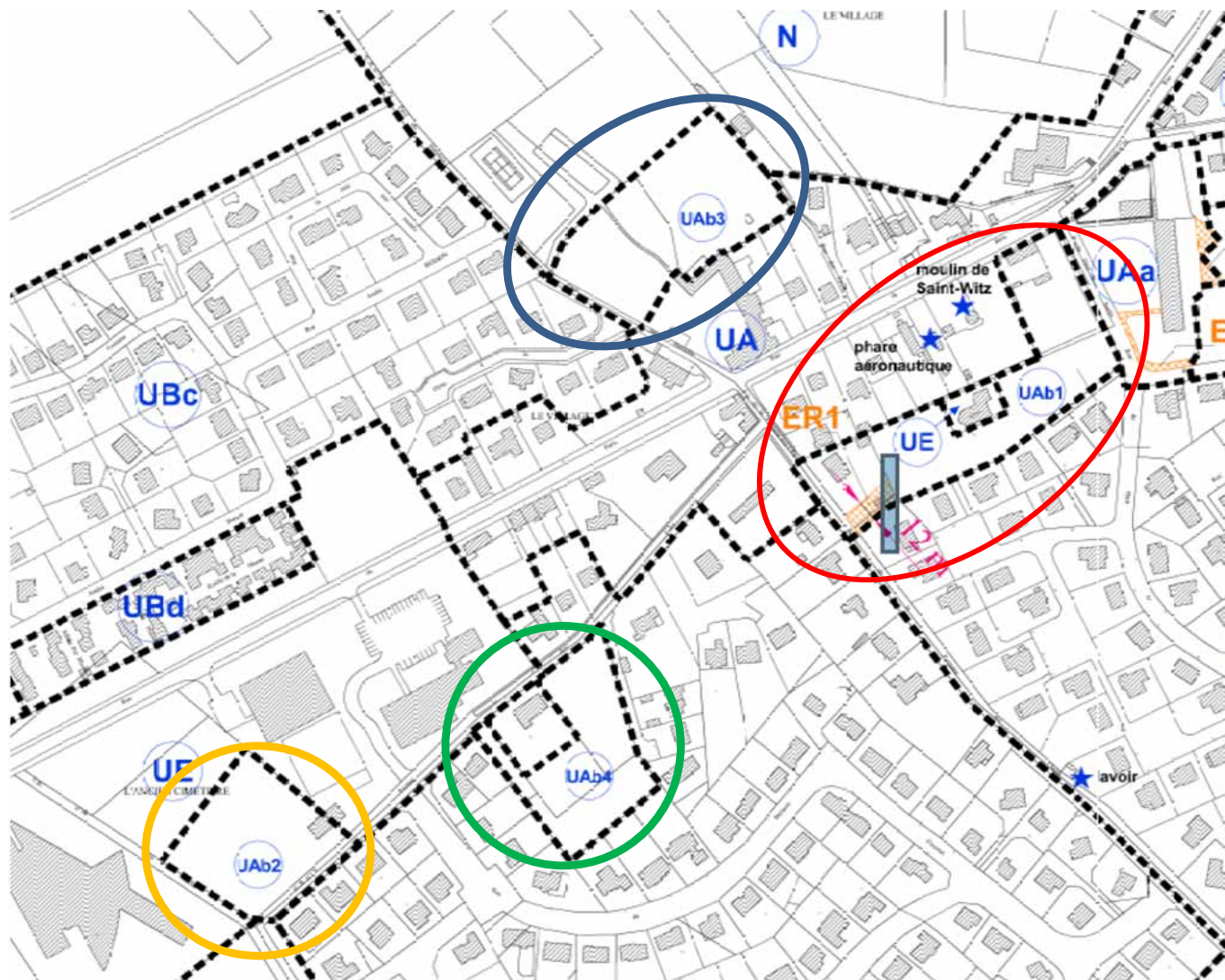
3 - Mention dans le rapport de présentation des zones de densification urbaines ; formalisation de ces zones dans le plan de zonage du village et création d'OAP spécifiques





Les évolutions du PLU 2016/17 par rapport à celui de 2015

3 - Mention dans le rapport de présentation des zones de densification urbaines ; formalisation de ces zones dans le plan de zonage du village et création d'OAP spécifiques





Les évolutions du PLU 2016/17 par rapport à celui de 2015

3 - Mention dans le rapport de présentation des zones de densification urbaines ; formalisation de ces zones dans le plan de zonage du village et création d'OAP spécifiques

**La présentation des OAP des zones UAb1-2-3-4
est regroupée avec le point 5**



4 - Incorporation du concept de « front urbain » côté ouest de l'autoroute



Les évolutions du PLU 2016/17 par rapport à celui de 2015

Le front urbain côté ouest de l'autoroute tel que schématisé par le SDRIF

LA CARTE DE DESTINATION GENERALE DU SDRIF



LEGENDE DE LA CARTE DE DESTINATION GENERALE

- Les espaces urbanisés**
- 5 Espace urbanisé à optimiser
 - 6 Quartier à densifier à proximité d'une gare
 - 7 Secteur à fort potentiel de densification

Légende de la CDGT

Les nouveaux espaces d'urbanisation

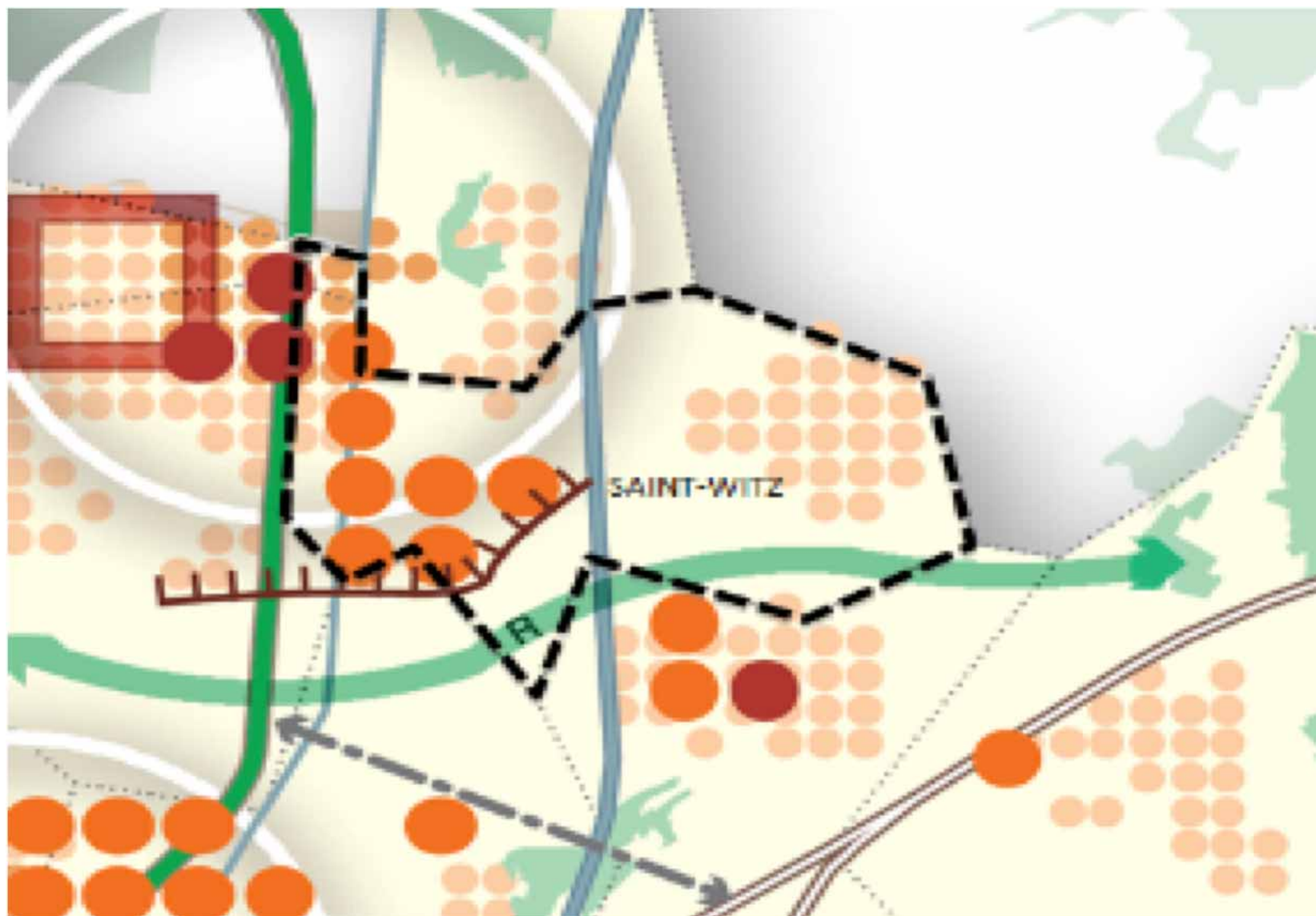
- 8 Secteur d'urbanisation préférentielle
- 9 Secteur d'urbanisation conditionnelle
- 10 Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares
- 11 Pôle de centralité à conforter

Légende de la CDGT



Les évolutions du PLU 2016/17 par rapport à celui de 2015

Le « front urbain »

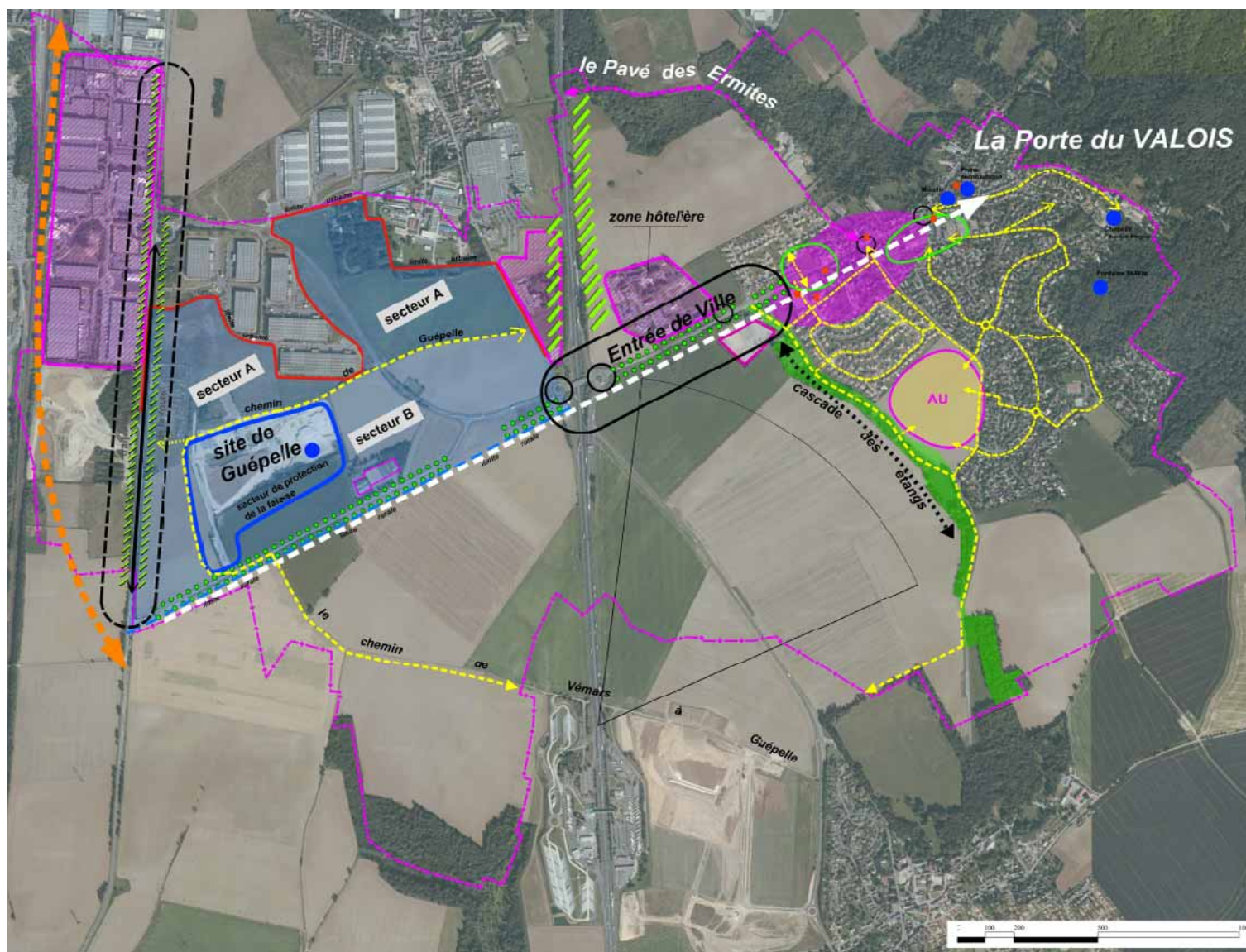


Réunions Publiques d'information sur
le PLU des 3 et 4 mars 2017



Les évolutions du PLU 2016/17 par rapport à celui de 2015

Le front urbain côté ouest de l'autoroute

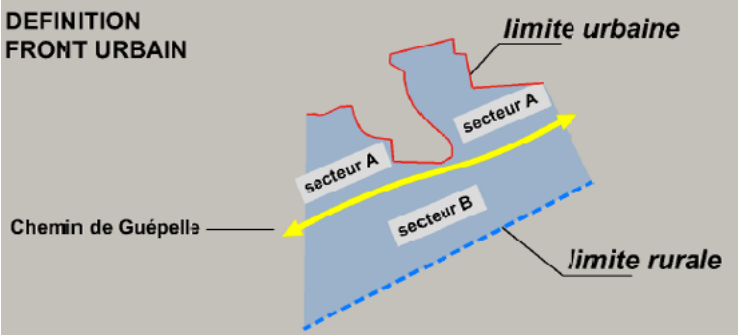
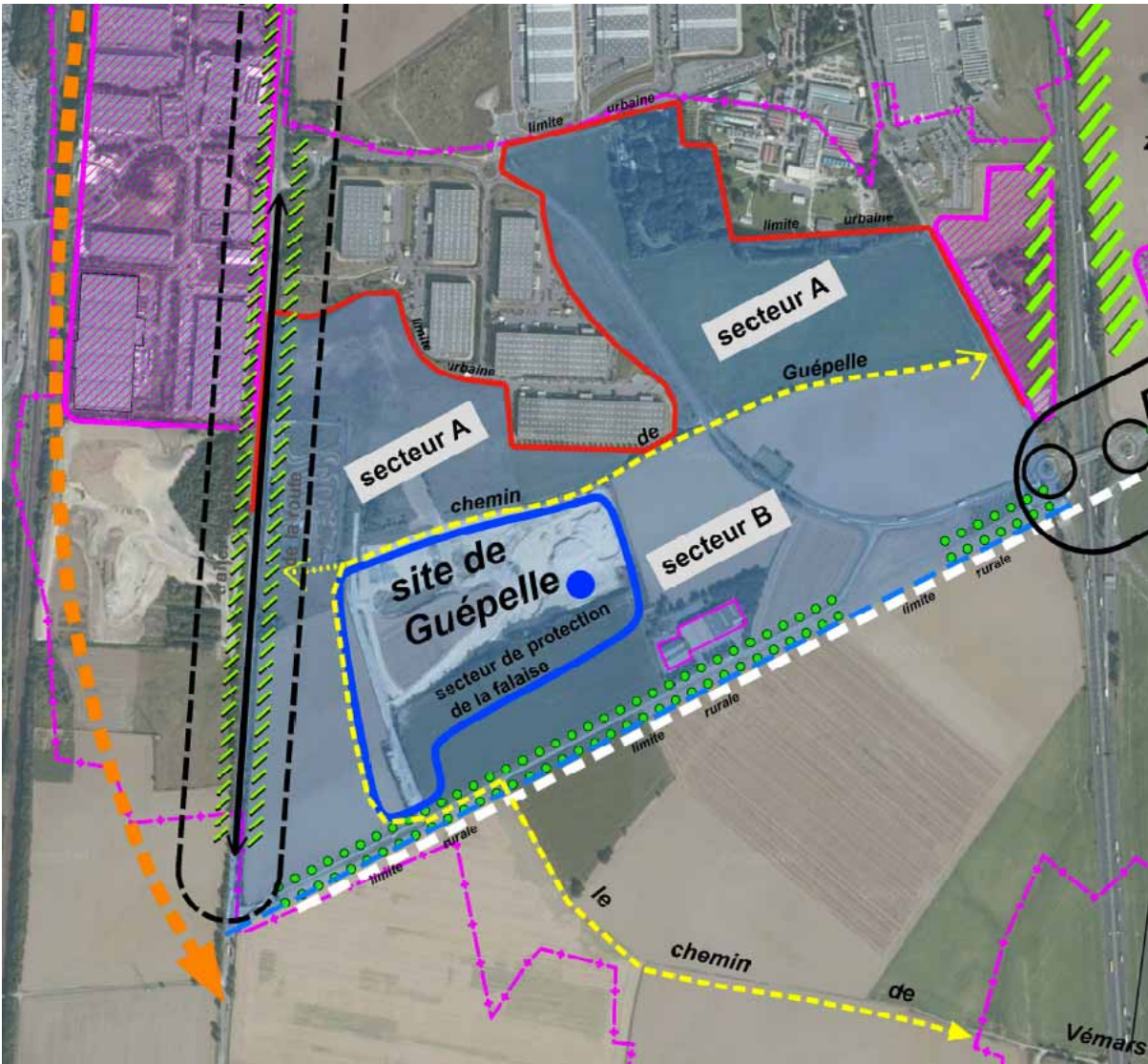


Réunions Publiques d'information sur
le PLU des 3 et 4 mars 2017



Les évolutions du PLU 2016/17 par rapport à celui de 2015

Le front urbain côté ouest de l'autoroute



secteur au nord du chemin de Guépelle :
secteur vert, non constructible, sauf pour les besoins agricoles

secteur A

secteur au sud du chemin de Guépelle :
uniquement :
activité agricole et 2 STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées)

secteur B

STEAL 1
projet pédagogique départemental
site géologique de Guépelle

STEAL 2
extension de destination d'un entrepôt existant



5 - Intégration des options du contre projet communal de juin 2016 en opposition au projet du Préfet pour la zone AU (nombre de logements et taux de LLS)



Intégration des options du contre projet communal de juin 2016 en opposition au projet du Préfet pour la zone AU

*Rappel : Le Préfet projetait **300** logements sur AU (ex AU1) avec **50%** de LLS , ci après extraits de l'annexe 1 au courrier de Mars 2016 du Préfet ; soit **150 LLS**.*

2 – Le Logement

2 –1 Le PLH Roissy Porte de France

Le PLH de Roissy-Porte-de-France prévoit pour la période 2015 à 2020 sur Saint-Witz un objectif de 27 constructions neuves par an dont 20 logements locatifs sociaux (LLS) soit 135 logements neufs d'ici 2020 dont 100 LLS.

Le projet de PLU prévoit à l'horizon 2024 la construction de 455 logements maximum dont 137 LLS.

Cependant, la superficie des zones d'extension urbaine inscrite au projet de PLU est trop importante.

Il convient donc de revoir à la hausse les densités de logements à l'hectare pour répondre aux objectifs de constructions de logements fixés par le PLH et au delà. La zone AU1 pourrait par exemple passer de 31 logements à l'hectare à 35 logements à l'hectare et ainsi permettre la construction de 300 logements.



Intégration des options du contre projet communal de juin 2016 en opposition au projet du Préfet pour la zone AU

2 -2 Les logements locatifs sociaux (LLS)

La commune de Saint-Witz est concernée par l'article 55 de la loi SRU qui oblige les communes de plus de 1 500 habitants en Île-de-France, comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants et comportant au moins une commune de plus de 15 000 habitants à atteindre l'objectif de 25 % de LLS parmi les résidences principales.

Saint-Witz a l'obligation de porter son taux de LLS à 25 % du nombre de résidences principales à l'horizon 2025. **La commune compte 0,23 % de LLS au 1^{er} janvier 2015.** Pour atteindre ce taux de 25 %, **il faudra réaliser 215 LLS.** -860-

Dans le projet de PLU, il est prévu la construction de 137 LLS à horizon 2024 qui ne permet pas l'atteinte des 215 LLS manquants à ce jour.

L'objectif qui a été fixé à la commune de Saint-Witz pour la période triennale 2014/2016 est de 54 logements LLS. Le projet de PLU doit permettre à la commune de réaliser à minima cet objectif de 54 LLS et prévoir dès maintenant les opérations qui permettront la réalisation des objectifs pour les périodes suivantes de manière à atteindre 25 % de LLS.

En complément de la hausse du nombre de logements à l'hectare, il convient donc de revoir à la hausse le taux de LLS dans les zones d'extension de l'urbanisation destinées au logement. Pour atteindre le taux de 25 % de LLS en 2025. Un taux minimum de 50 % de LLS pour toute nouvelle opération de logement apparaît nécessaire.



Les évolutions du PLU 2016/17 par rapport à celui de 2015

Intégration des options du contre projet communal de juin 2016 en opposition au projet du Préfet.

Notre contre projet:

- limiter le nombre de logements à 250 dans AU (vs 300)
- limiter les LLS à un taux de 35% dans AU (vs 50%)
- créer des logements sociaux complémentaires au cœur du village en utilisant les zones à densifier , notamment celles propriétés de la commune.



La zone AU



Les évolutions du PLU 2016/17 par rapport à celui de 2015

La zone AU



Réunions Publiques d'information sur
le PLU des 3 et 4 mars 2017



La zone AU

- limiter le nombre de logements à 250 dans AU (vs 300), taux LLS de 35% (vs 50%)



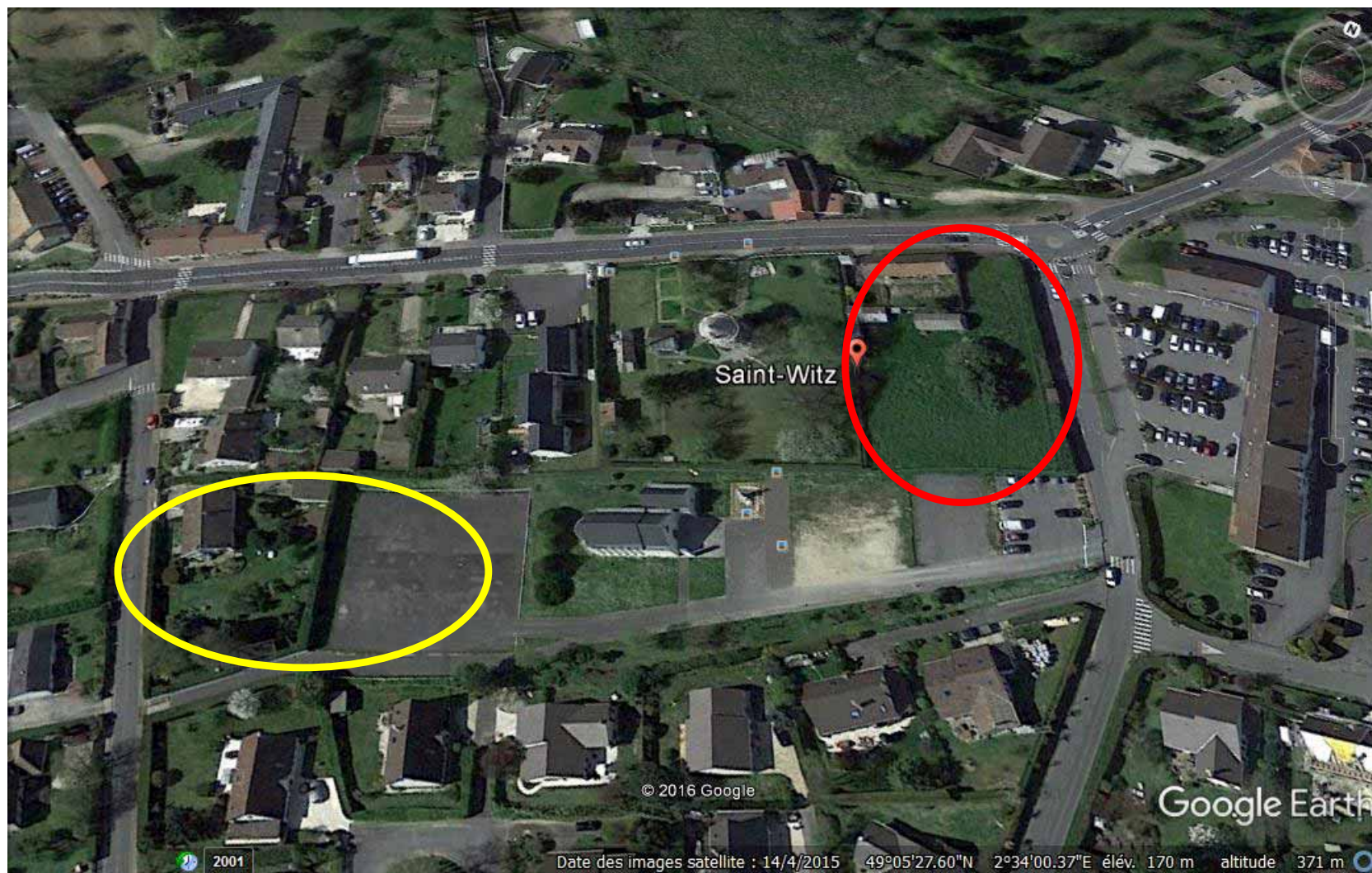
Les principes de l'OAP :

En plus des stationnements VL rapportés au nombre de logements et demandés au règlement de zone, l'aménageur doit prévoir des places de stationnement VL pour visiteurs sur les voiries.
Constructibilité de 250 logements au minimum
Possibilité d'installation de quelques commerces ou services de proximité
Prévoir un minimum de 35 % de LLS
Prévoir entre 25 et 35 % de logements en maison individuelle;
le reste en habitat intermédiaire ou en petit collectif
Des cheminements piétonniers au cœur de la zone et un nouvel arrêt de bus en cœur des quartiers (desservant tant la zone AU à venir que le Domaine de Montmélian qui jouxte la zone)



Les évolutions du PLU 2016/17 par rapport à celui de 2015

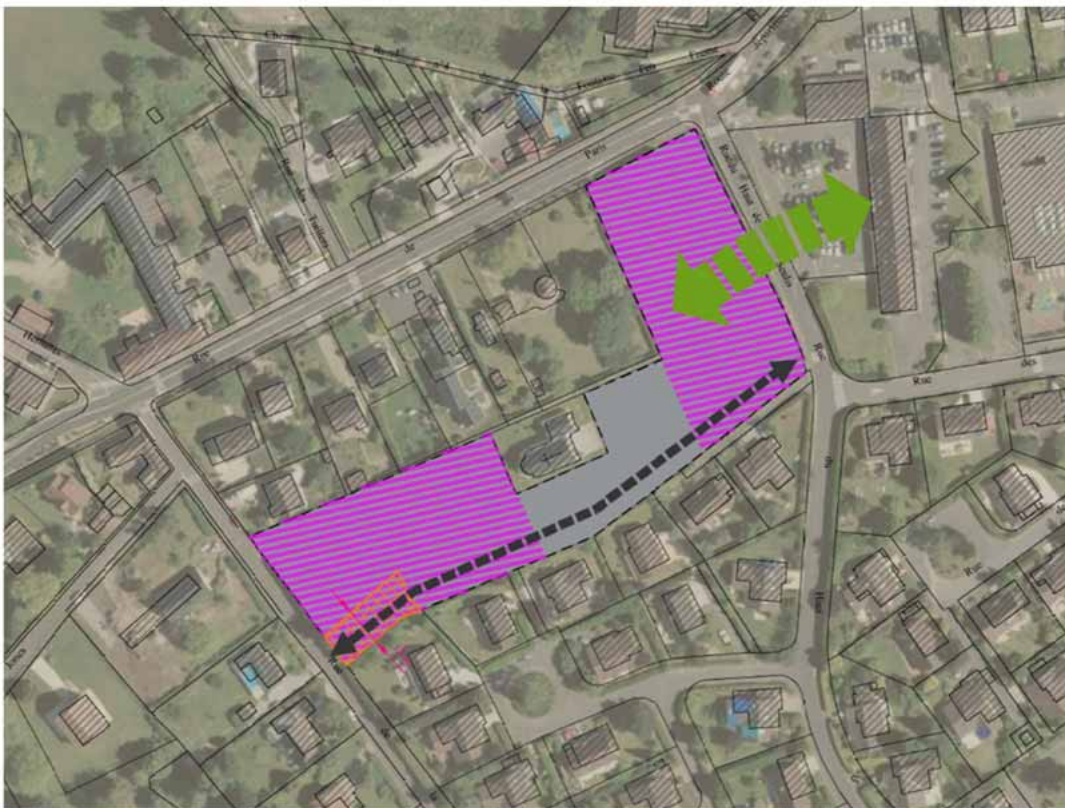
La zone UAb1



Réunions Publiques d'information sur
le PLU des 3 et 4 mars 2017



La zone UAb1



Extrait des principes de l'OAP :

- Mixité fonctionnelle :
- Possibilité de construire la nouvelle mairie, soit un équipement en plus à proximité des écoles, de l'église
- Amélioration de la porosité du quartier par un cheminement de dérivation (mixte ou doux) en parallèle du CD 10, reliant la rue de Senlis à la rue de la Fontaine aux Chiens et passant par le terrain qui jouxte l'église
- Constructibilité attendue de 70 logements minimum en petit collectif
- Prévoir dans le règlement de zone une possibilité d'installation de commerces ou De services de proximité
- Prévoir au minimum 50 logements locatifs sociaux sur l'ensemble du sous-secteur



Les évolutions du PLU 2016/17 par rapport à celui de 2015

La zone UAb2



Réunions Publiques d'information sur
le PLU des 3 et 4 mars 2017



La zone UAb2



Extrait des principes de l'OAP

Mixité fonctionnelle :

Création de 40 logements au minimum
100% de ces logements correspondent à
des logements locatifs sociaux (LLS)
ou équivalent



Les évolutions du PLU 2016/17 par rapport à celui de 2015

La zone UAb3



Réunions Publiques d'information sur
le PLU des 3 et 4 mars 2017



La zone UAb3

Extrait des principes de l' OAP

Mixité fonctionnelle :

Création de 50 logements au minimum

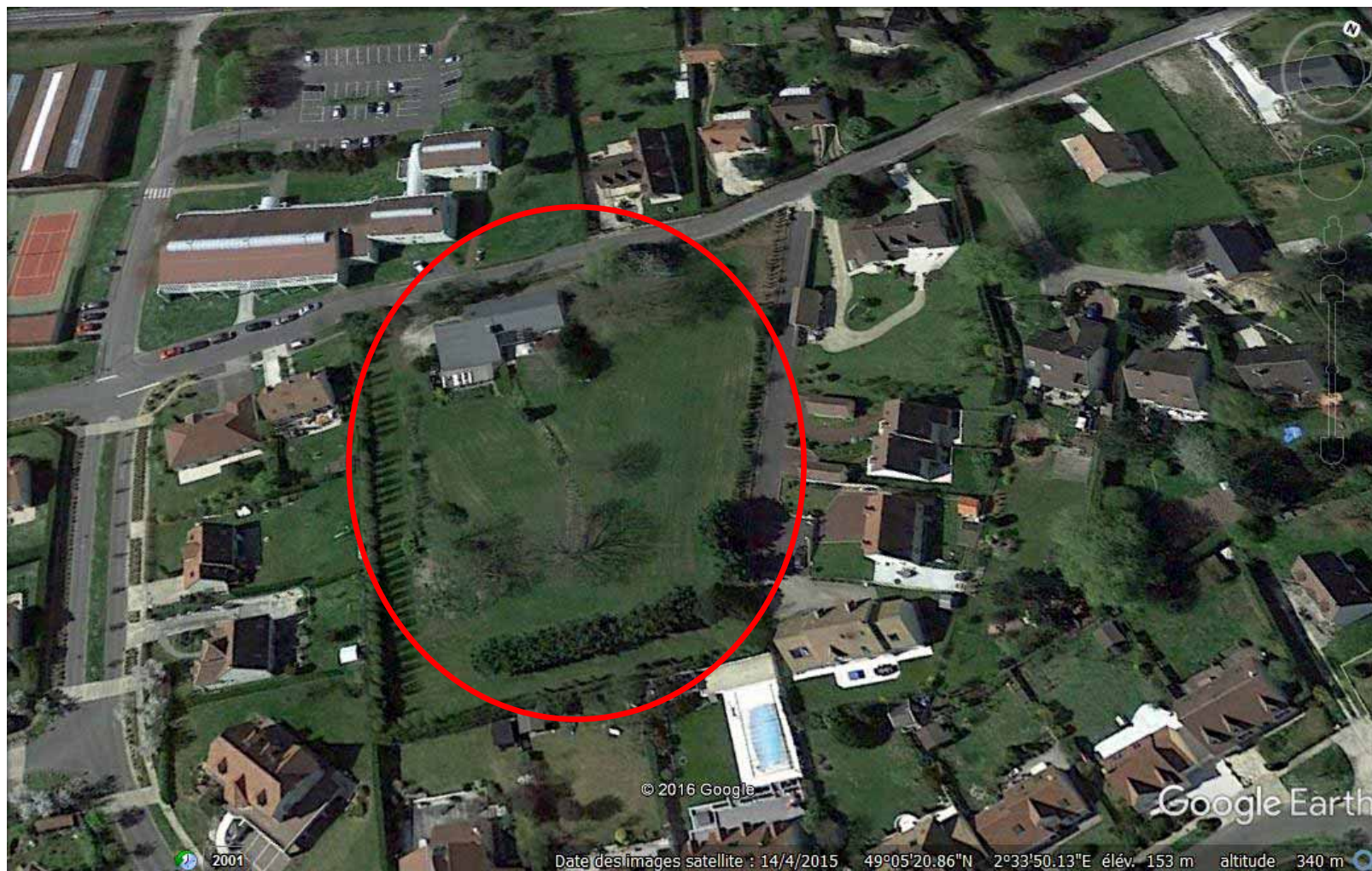
Interdiction de construire de l' habitat individuel
25% au minimum des logements correspondent
à des logements locatifs sociaux (LLS)
ou équivalent





Les évolutions du PLU 2016/17 par rapport à celui de 2015

La zone UAb4



Réunions Publiques d'information sur
le PLU des 3 et 4 mars 2017



La zone UAb4



Extrait des principes de l' OAP

Mixité fonctionnelle :
Création de 30 logements au minimum
25% au minimum des logements
correspondent à des logements locatifs
sociaux (LLS) ou équivalent



Les évolutions du PLU 2016/17 par rapport à celui de 2015

Ces réalisations se feront sous quel délai?



Les délais de réalisation

1) Les logements en centre village:

A) première tranche:

- Un permis de construire de 39 logements a été déposé fin décembre 2016
- date de l' Arrêté pour le permis: 27 février 2017
- début des travaux : fin 2017



Les délais de réalisation

Les logements en centre village:

B) deuxième tranche:

Il s'agit de deux bâtiments dont l'un en accession à la propriété, l'autre en LLS

- Dépôt du permis de construire: printemps /été 2017
- Obtention : dernier quadrimestre 2017
- Début des travaux : 2018



Les délais de réalisation

2) La zone AU



2) La zone AU

Si approbation du PLU : oct 2017

- Purge du PLU : dec/janv : 2017/2018
- Dépôt du permis d'aménager (PA) : janv 2018
- Obtention du PA : mai 2018
- Purge du PA : juil 2018
- Acquisition des terrains par l'aménageur: juil/sept 2018
- Dépôt des demandes de PC : sept 2018
- Lancement des travaux d'aménagement : nov 2018
- Lancement des travaux des premiers logements : fev 2019
- Livraison des premiers logements : **sept 2020.**



2) Les zones UAb2-3-4

Il y a deux types de terrains :

- A) **Des terrains privés : Aub 3 et 4**
- B) **Un terrain communal : Aub2**

Il est indispensable que le PLU soit approuvé pour que ces terrains puissent être utilisés suivant le contenu des OAP qui y sont attachés.

Ensuite :



2) Les zones UAb2-3-4:

Cas des terrains privés:

Les propriétaires peuvent laisser le terrain en l'état, ou réaliser un programme immobilier qui se doit alors de respecter l'OAP correspondante. S'ils vendent, la commune doit préempter et réaliser ou faire réaliser le programme prévu.

Cas du terrain communal :

La commune doit réaliser le programme prévu dans l'OAP, le timing est lié aux éventuelles constructions sur les terrains privés. (respect du PLH)



Merci de votre attention,
maintenant c' est à vous:

Vos questions?



Synthèse des questions posées par écrit à l'inscription par les participants :

- transports collectifs
- circulation
- stationnement
- infrastructures type école
- taux moyen d'habitant par ménage
- Etude environnementale
- explications sur OAP de la zone AU
- timing



Présentation du PLU de Saint-Witz

Pour les participants à la réunion du 4 mars 2016:

-Synthèse des questions posées dans la réunion du 3 mars 2016:

-Circulation

-Stationnement

-Nouvelle mairie

-Participation des Wéziens aux projets à venir

-Parking de la gare de Fosses : dimensionnement

-Cabinet médical

-Risque dû au sous sol ferme Margoteau

-Possibilité de pétition sur plusieurs communes pour la déviation



Synthèse des questions posées:

- transports collectifs
- circulation
- stationnement
- infrastructures type école
- taux moyen d'habitant par ménage
- Etude environnementale
- explications sur OAP de la zone AU
- timing
- Nouvelle mairie
- Participation des Wéziens aux projets à venir
- Parking de la gare de Fosses
- Cabinet médical
- Risque sous sol ferme Margoteau
- Possibilité de pétition sur plusieurs communes pour la déviation



Réunions Publiques d'information sur
le PLU des 3 et 4 mars 2017